

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;  
  
Kuupäev 15.07.2021

# Haapsalu linna üldplaneering

## Eelnõu seletuskiri



**Algatamine:** Haapsalu Linnavolikogu 28.09.2018 otsus nr 86

Lähteseisukohad: 25.11.2019

Töörühmad: 12.2019 - ...

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:

**Vastuvõtmine:**

Avalik väljapanek:

Avalikud arutelud:

**Kehtestamine:**

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

## Sisukord

|                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sissejuhatus .....</b>                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>Planeeringu koostajad.....</b>                                                                      | <b>6</b>  |
| <b>1. Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid.....</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 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 .....                                    | 9         |
| 1.3. Taristu arengueesmärgid.....                                                                      | 10        |
| 1.4. Ettevõtluse arengueesmärgid.....                                                                  | 11        |
| 1.5. Loodus- ja kultuurikeskkonna säilitamine ja arengueesmärgid .....                                 | 12        |
| <b>2. Maakasutus- ja ehitustingimused.....</b>                                                         | <b>13</b> |
| 2.1. Tiheasustusalad.....                                                                              | 14        |
| 2.2. Hajaasustusalad.....                                                                              | 16        |
| 2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....                                       | 18        |
| 2.4. Piirkondlikud ehitustingimused .....                                                              | 18        |
| 2.4.1. Ehitustingimused Haapsalu linnastu tiheasustusalal.....                                         | 19        |
| 2.4.2. Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel.....                                         | 24        |
| 2.4.3. Ehitustingimused Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla ja Tanska külade endistes aiandusühistutes..... | 24        |
| 2.4.4. Ehitustingimused uushoonestusaladel.....                                                        | 25        |
| 2.5. Maakasutus .....                                                                                  | 26        |
| 2.5.1. Elamu maa-ala .....                                                                             | 26        |
| 2.5.2. Korteralamu maa-ala.....                                                                        | 27        |
| 2.5.3. Äri maa-ala.....                                                                                | 28        |
| 2.5.4. Segafunktsiooniga maa-ala.....                                                                  | 29        |
| 2.5.5. Tootmise maa-ala .....                                                                          | 29        |
| 2.5.6. Tehnoehitise maa-ala .....                                                                      | 31        |
| 2.5.7. Jäätmekäitluse maa-ala .....                                                                    | 31        |
| 2.5.8. Ühiskondliku hoone maa-ala .....                                                                | 31        |
| 2.5.9. Sadama maa-ala.....                                                                             | 32        |
| 2.5.10. Puhke ja looduslik maa-ala .....                                                               | 32        |
| 2.5.11. Parkide ja haljasalade maa-ala .....                                                           | 33        |
| 2.5.12. Avaliku supelranna maa-ala .....                                                               | 34        |
| 2.5.13. Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala .....                                                         | 34        |
| 2.5.14. Aianduse maa-ala.....                                                                          | 34        |
| 2.5.15. Kaitsealune maa-ala .....                                                                      | 35        |
| 2.5.16. Kalmistu maa-ala .....                                                                         | 35        |
| 2.5.17. Transpordi maa-ala.....                                                                        | 35        |
| 2.5.18. Riigikaitse maa-ala .....                                                                      | 35        |
| <b>3. Väärtuslikud alad ja piirangud .....</b>                                                         | <b>37</b> |
| 3.1. Kultuuriväärtused .....                                                                           | 37        |
| 3.1.1. Kultuurimälestised .....                                                                        | 37        |
| 3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid.....                                                    | 37        |
| 3.1.3. Maaehituspärand .....                                                                           | 38        |
| 3.1.4. Militaarpärand .....                                                                            | 38        |
| 3.1.5. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala .....                                                       | 39        |
| 3.1.6. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd .....                                           | 40        |
| 3.1.7. Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli kaitsevöönd.....                                         | 41        |

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.8. Miljööväärtuslik ala.....                                                     | 42        |
| 3.1.8.1. Holmidepealne .....                                                         | 43        |
| 3.1.8.2. Õhtu kallas, 20. sajandi alul rajatud kaldapuiestee .....                   | 45        |
| 3.1.8.3. Endla tänava – Kreutzwaldi tänava ümbruse puitasum .....                    | 45        |
| 3.1.8.4. Uue tänava – Koidula tänava ümbruse puitasum.....                           | 46        |
| 3.1.8.5. Paralepa parkmets.....                                                      | 47        |
| 3.1.8.6. Õpetaja tänava – Staadioni tänava elamurajoon .....                         | 47        |
| 3.1.8.7. Kiideva küla keskus .....                                                   | 48        |
| 3.1.8.8. Puise küla keskus .....                                                     | 49        |
| 3.1.8.9. Haeska küla keskus .....                                                    | 49        |
| 3.1.8.10. Saanika küla keskus.....                                                   | 50        |
| 3.1.9. Pärandkultuuri objektid .....                                                 | 50        |
| 3.2. Looduslikud väärtused .....                                                     | 51        |
| 3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid .....                                               | 51        |
| 3.2.1.1. Paralepa maastikukaitseala kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused ..... | 52        |
| 3.2.1.2. Valgevälja metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused.....            | 53        |
| 3.2.1.3. Kohaliku kaitse aluste metsade kaitse- ja kasutustingimused .....           | 54        |
| 3.2.2. Vääriselupaigad .....                                                         | 55        |
| 3.2.3. Rohevõrgustik .....                                                           | 56        |
| 3.2.4. Väärtuslikud maastikud .....                                                  | 58        |
| 3.2.5. Väärtuslikud põllumajandusmaad.....                                           | 60        |
| 3.2.6. Maavarad .....                                                                | 62        |
| 3.2.7. Rand ja kallas.....                                                           | 62        |
| 3.2.7.1. Ehituskeeluvöönd .....                                                      | 63        |
| 3.2.7.2. Supelrand ja supluskohad .....                                              | 63        |
| 3.2.7.3. Avalikud juurdepääsud .....                                                 | 63        |
| 3.2.7.4. Üleujutusohuga alad .....                                                   | 64        |
| 3.2.8. Ilusa vaatega kohad .....                                                     | 64        |
| 3.2.9. Matkarajad .....                                                              | 65        |
| <b>4. Tehniline taristu .....</b>                                                    | <b>66</b> |
| 4.1. Transpordivõrgustik .....                                                       | 66        |
| 4.1.1. Sõiduteed .....                                                               | 66        |
| 4.1.1.1. Tee kaitsevöönd .....                                                       | 68        |
| 4.1.2. Avaliku kasutusega erateed .....                                              | 68        |
| 4.1.3. Raudtee .....                                                                 | 69        |
| 4.1.4. Sadamad .....                                                                 | 70        |
| 4.1.5. Jalg- ja jalgrattateed .....                                                  | 71        |
| 4.1.6. Lennuväli.....                                                                | 73        |
| 4.1.7. Parklad.....                                                                  | 74        |
| 4.2. Tehnovõrgud.....                                                                | 74        |
| 4.2.1. Elektrivarustus .....                                                         | 74        |
| 4.2.2. Valgustus .....                                                               | 75        |
| 4.2.3. Veevarustus- ja kanalisatsioon .....                                          | 75        |
| 4.2.4. Sademeveekanaliseerimine.....                                                 | 76        |
| 4.2.5. Tuletõrje veevarustus .....                                                   | 77        |
| 4.2.6. Sidevarustus .....                                                            | 77        |
| 4.2.7. Soojavarustus .....                                                           | 78        |
| 4.2.8. Taastuvenergeetika .....                                                      | 78        |
| 4.2.9. Maaparandussüsteemid.....                                                     | 79        |
| 4.2.10. Jäätmemajandus.....                                                          | 80        |

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. Lisateemad .....</b>                                                             | <b>81</b> |
| 5.1. Maakonnaplaneeringu muudatusettepanekud ja maakonnaplaneeringu täpsustamine ..... | 81        |
| 5.2. Asustusükuse piiride muutmine .....                                               | 81        |
| 5.3. Kliimamuutustega arvestamine .....                                                | 82        |
| 5.4. Müra ja õhusaaste .....                                                           | 83        |
| <b>6. Üldplaneeringu elluviimine .....</b>                                             | <b>85</b> |
| 6.1. Üldplaneeringu elluviimiseks vajalikud jätkutegevused .....                       | 85        |
| <b>7. Mõisted .....</b>                                                                | <b>87</b> |

## Lisad

- Lisa 1. Juhtotstarvete ja sihtotstarvete tabel
- Lisa 2. Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealale ja selle kaitsevööndile
- Lisa 3. Haapsalu linna liikuvusuuring (analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks)
- Lisa 4. Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne
- Lisa 5. Haapsalu linna üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK
- Lisa 6. Ülevaade Haapsalu linnast (üldplaneeringulähteseisukohtade ja KSH VTK lisa)
- Lisa 7. Haapsalu linna ettevõtluse analüüs (analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks), Skepast&Puhkim OÜ 2020
- Lisa 8. Väärtuslike põllumajandusmaade hindamine üldplaneeringu koostamisel
- Lisa 9. Ehituskeeluvööndi vähendamise ja suurendamise ettepanekud
- Lisa 10. Keskkonnamüra hinnang. Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring, Skepast&Puhkim OÜ 2020
- Lisa 11. Haapsalu linna üleujutusriskide maandamine „Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise“ uuring, OÜ Maves 2019
- Lisa 12. Haapsalu linna arengusuunad. Alusanalüüs üldplaneeringu koostamiseks. Skepast&Puhkim OÜ, 2020

## Sissejuhatus

Üldplaneering 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 käigus kirjeldati, analüüsiti ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda 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 koostamisel kirjeldati ja hinnati üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. 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.

## Planeeringu koostajad

### Haapsalu Linnavalitsus

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

### tellija

Aselinnapea  
Arhitekt-planeerija  
Linnaarhitekt (kuni juuni 2020)  
Maanõunik  
Maaspetsialist  
Linnageodeet  
Arenguspetsialist  
Majandus- ja taristunõunik  
Keskkonnaspetsialist  
Ehitusnõunik  
Linnavara spetsialist  
Ehitusjärelvalve spetsialist  
Linnakeskkonna nõunik

### Skepast&Puhkim OÜ

Anni Konsap  
Kadri Vaher  
Mildred Liinat  
Ivan Gavrilov  
Piret Kirs  
Kati Kraavi  
Andres Brakmann  
Eike Riis, Moonika Lipping,  
Raimo Pajula, Jüri Hion, Hendrik  
Puhkim

### konsultant

Projektijuht ja planeerija  
Planeerija  
Planeerija ja arhitekt  
Planeerija ja arhitekt  
Planeerija ja maastikuarhitekt  
GIS-spetsialist ja kartograaf  
Teedeinsener  
Keskkonnaekspertid

Lisaks osalesid üldplaneeringu väljatöötamises Haapsalu linna elanikud, ettevõtjad jt Haapsalu linna ruumilisest arengust huvitatud osapooled.

## 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 linna<sup>1</sup> 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 kauguses<sup>2</sup>.

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 kompaktuse 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 võimaliku Haapsalu-Noarootsi püsiühenduse ja Haapsalu linna ümbersõidu lahendus, raudteeühendusega arvestamine, kergliiklusteede ja väikesadamate võrgustiku arendamine.
- Rannikupiirkondades eelduste loomine läbimõeldud puhkemajanduse, elamumajanduse ja osaliselt ka tööstuspiirkondade arendamiseks.
- Elektri- ja soojusenergia ning muu teenindava taristu kättesaadavuse tagamine nii maalistes kui ka linnalistes piirkondades.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Haapsalu linna arengukava 2018-2028.



- Loodus- ja kultuurikeskkonna, sh rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike ning üksikobjektide säilimise ja väärtustamise tagamine.
- Otsuste tegemisel üldplaneeringuga seatud pikaajast 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 lähikeskustega (nt Panga, Sinalepa).

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

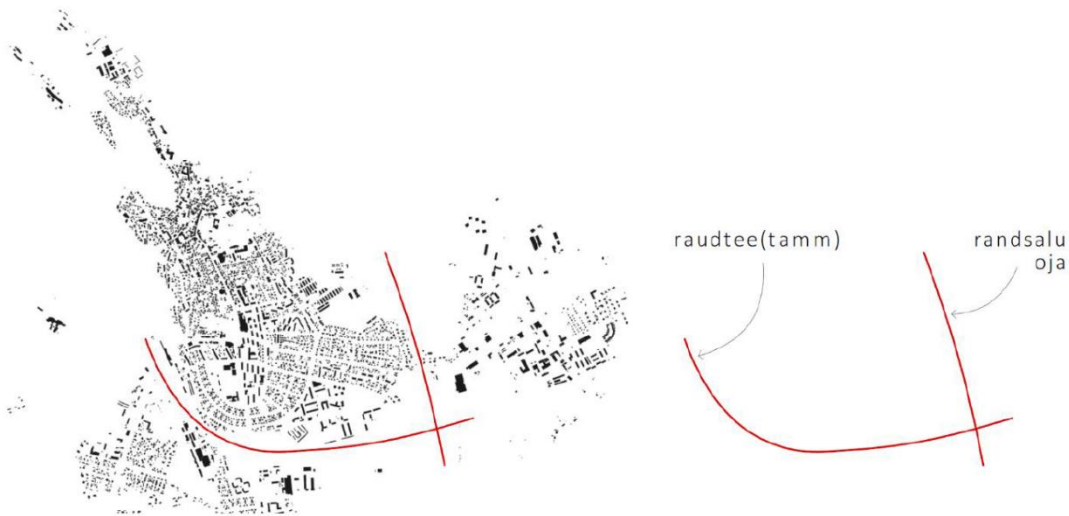
### 1.2.1. Haapsalu linnastu ruumilised arengueesmärgid<sup>3</sup>

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 enamus 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 arendusalaks ja juba väljakujunenud linnatuuma ümberkorraldamiseks. Uuteks võimalikeks arendusaladeks Haapsalu linnastu tuumas on Pottisepa arendusala ning holmid. Viimased pakuvad lisaks elamuarendusele potentsiaali ka äri- ja puhkemajanduse edendamisele. Lossiplatsi väljaarendamine

<sup>3</sup> Vt ka „Haapsalu linna arengusuunad. Alusanalüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

jagatud ruumi<sup>4</sup> põhimõttele tuginevaks keskväljakuks tugevdab vanalinna kui Haapsalu linnastu keskuse positsiooni kogu Haapsalu linna territooriumil.



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

Paralepa alevik on linnaruumiliselt osa Haapsalu linnastust, moodustades Haapsalu linnastu tuuma (vt Joonis 1) äärelinnalise osa. Paralepa alevikus tuleb asetada fookus Paralepa tee arenduste realiseerumisele, kergliikluse ühenduste parendamisele Haapsalu kesklinnaga ja Paralepa pargi säilitamisele võimalikult looduslikuna, kuid siiski puhkevõimalusi loovana. Paralepa alevikus tuleb säilitada aedlinnalik miljöö, 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, ajalooline 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.

Haapsalu linna üldplaneeringu elluviimisel käsitletakse Haapsalu linna kui asutussüst, Paralepa alevikku ning Uuemõisa alevikku ühe ruumilise tervikuna – Haapsalu linnastuna.

### **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 elumupiirkonnad ning puhkevõimalused nii kohalikele elanikele kui ka piirkonna keskuse elanikele ja külalistele. Samas on ka kõige kaugemad omavalitsuse piirkonnad ühendatud heade

<sup>4</sup> Jagatud ruumi põhimõte käsitleb kõiki liikumisviise võrdselt ehk lahendatud on nii väljaku funktsionaalsus, kergliiklus kui ka autoliiklus.

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.



**Joonis 2.** Peamised Haapsalu linna teiste piirkondadega ühendavad perspektiivsed raudtee- ja maanteekoridori alternatiivid. Transpordikoridoride paiknemine illustreerib vajadust Haapsalu linna lõunapoolsemate piirkondade ühenduste parandamiseks Haapsalu linnastu ja seeläbi Eesti teiste piirkondadega

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 eriilmelisi võimalusi pakkuvana<sup>5</sup>.

Haapsalu linna siseste ühenduste puhul on Haapsalu linnastu ja hajaasustatud piirkonnad ühendatud ennekõike kvaliteetse ja läbimõeldud jalg- ja jalgrattateede võrgustiku ning ühistranspordi abil. Jalg- ja jalgrattateed ühendavad elamupiirkondi (Rohuküla, Jõõdre 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 jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mis tagab jätkusuutlikud ühendused mistahes linnastu piirkonnaga. Autoliikluse osakaalu on vähendatud (tänu jalg- ja jalgrattateede 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.

**Elektrienergia** kättesaadavus on tagatud nii maalistes kui ka linnalistes piirkondades. Haapsalu linnas pannakse rõhku taastuvate energiaallikate, ennekõike päikeseelektrijaamade ja tuuleelektrijaamade (peamiselt omatootmise tarbeks rajatavate), kasutuselevõtuks. Haapsalu linn toodab avalikeks teenusteks (nt tänavavalgustus) vajaliku elektrienergia esmajärjekorras taastuvatest energiaallikatest.

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

#### 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 lähtuvalt 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, Lihula mnt väljasõit Haapsalu linnas ning Kiltsi tööstusala. 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 (Puises, Kiideval, Topul jne), erinevate majutusasutuste ja elamusturismi teenuste arendamist nii maal kui ka merel. Ettevõtluse arendamist väljaspool tiheasustalasid

<sup>5</sup> 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.

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 supliskohtade võrk, hästi hoitud ja aktiivseks puhkuseks kasutatavad rohealad ja rohetaristu. Linna 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, kuid ka puhkemajanduse baasvajaduseks.

Haapsalu linn on ajalooline kuurortlinn, mille oluliseks väärtuseks on asumine mere ääres. Tulevikus peaks Haapsalut iseloomustama lausega „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 ajalugu<sup>6</sup> 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 kasutuselevõttus, mis võimaldab pärandit edasi hoida ja tutvustada. Piirkondadele iseloomulike ehitiste või alade väljatoomine võimaldab säilitada piirkondade eripära, säilitada ja jätkata kohaliku ehituspärandit ja traditsioone.<sup>7</sup>

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.

<sup>6</sup> Haapsalu linn sai linnastaatuse aastal 1279.

<sup>7</sup> Vt ka „Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealale, selle kaitsevööndile, miljööväärtuslikele aladele ja raudteejaama hoonete ansambli kaitsevööndile“. Paras, Ü. Haapsalu, 2020. Kättesaadav Haapsalu linna kodulehel: <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

## 2. Maakasutus- ja ehitustingimused

Maakasutus- ja ehitustingimuste määratlemisel on üldplaneeringu koostamisel arvestatud ennekõike varem koostatud üldplaneeringuid<sup>8</sup> ning nende rakendamisel ilmnenud probleeme, kuid ka säilitamist vajavaid põhimõtteid, üldplaneeringu alusuuringuid. Nii maakasutuse- kui ka ehitustingimuste määratlemisel 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 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 (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 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.).

### 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.
- 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 (nii elamu- kui ka äri- ja tootmisalade jms) kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest.

<sup>8</sup> Haapsalu linna üldplaneering (kehtestatud 24. november 2006) ning Ridala valla üldplaneering (kehtestatud 18. veebruar 2010).

- Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada Natura elupaikade paiknemisega ning kavandada ka üldplaneeringu juhtotstarbega määratud aladel ehitustegevus väljapoole Natura elupaiku. Nendel juhtudel tuleb läbi viia mõjuhindamine, kuna ehitustegevus väljapool Natura elupaiku võib mõjutada elupaiga soodsat seisundit.

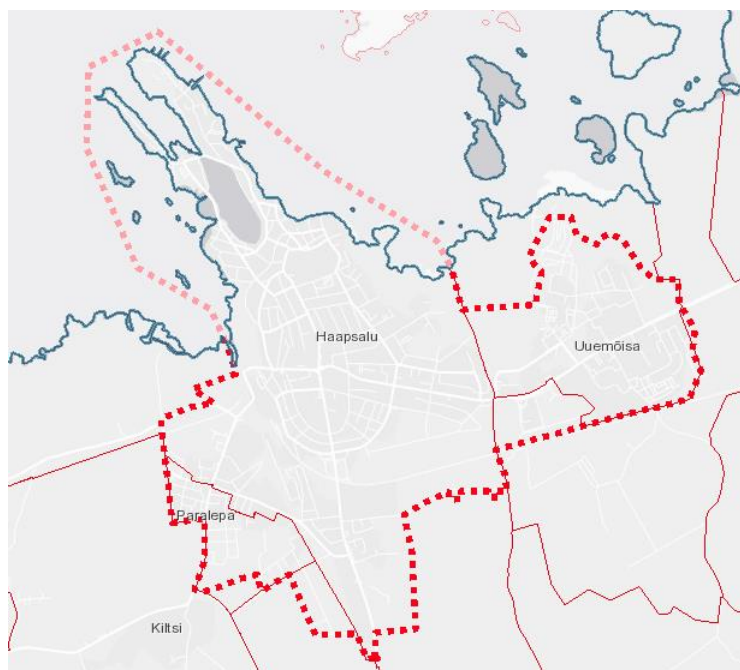
## 2.1. Tiheasustusalad

Haapsalu linna üldplaneeringus on tiheasustusalad<sup>9</sup> määratud kui 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.

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

Haapsalu linna üldplaneeringuga on tiheasustusalana määratud järgmised piirkonnad (üldplaneeringu joonisel näidatud piirides):

- Haapsalu linnastu (vt Joonis 3), st Haapsalu linn kui asustusüksus koos Paralepa aleviku ja Uuemõisa alevikuga ning aladega Valgevälja ja Uuemõisa külades;
- Jõõdre küla keskus;
- Panga küla keskus.



**Joonis 3.** Tiheasustusalade ettepanek Haapsalu linnastus.

### TINGIMUSED TIHEASUSTUSALAL

- Asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ning alakasutatud maa-alade ja hoonete taaskasutusele võtmist.

<sup>9</sup> Tiheasustusalade ei võrdu detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik juhtudel, mis on sätestatud ptk-is 2.3 ning aladel, mis tulenevad planeerimisest.



- Tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas või arendatakse välja ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon, kaugküte jms.
- Linnaruumi arendamine põhineb integreeritud transpordisüsteemil, kus on omavahel ühilduvad jalg- ja jalgrattaliiklus ning ühistranspordivõrk. Liikumisviiside arendamisel on primaarne kergliiklus – jalg- ja jalgrattateed, jalgrattaparklad ühistranspordipeatustes jms.
- Uued rida- ja korterelamute mahud tuleb sobitada linnaehituslikult ja arhitektuurselt piirkonna olemasolevate hoonetega.
- Uusehitiste rajamisel tuleb säilitada kvartalis väljakujunenud tänavajoon ja hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele, kui see on piirkonnas selgelt väljakujunenud.
- Uue korterelamu kavandamisel tuleb tagada privaatsus<sup>10</sup> kavandatava korterelamu ning naabrusesse jääva olemasoleva üksikelamu või kahe korteriga elamu vahele.
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt või tänavalt ning lahendatud peab olema parkimine moodustataval katastriüksusel lähtuvalt katastriüksuse kasutusotstarbest.
- 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 tagamiseks<sup>11</sup>.
- Raudteeni ulatuvate tupiktänavate kavandamine ei ole soovitatav, et vältida ebaseaduslike raudteeületuste teket. Raudtee vahetus läheduses tuleb alade arendamisel arvestada olemasolevate või kavandatud raudteeületustega. Uute raudteeületuste kavandamisel tuleb teha koostööd Eesti Raudteega.
- Tiheasustusaladele kavandada selge keskusalala kas väljaku või avaliku haljasala näol (nt Lossiplats Haapsalu linnas; Tennise-Kajaka-Ehitajate tee vaheline ala Uuemõisa alevikus). Keskusalala arendamise vajadusega tuleb arvestada uute arendusprojektide elluviimisel.
- Haapsalu linnastus tuleb kõrge avaliku huviga objektide korral läbi viia arhitektuurikonkurss.
- Tiheasustusalade üldilmet kahjustavad varemed jms heakorrastamata objektid tuleb korrastada või likvideerida.

Lisaks üldtingimustele tuleb hoonete kavandamisel lähtuda jaotises 2.4 toodud piirkondlikest ehitustingimustest, väärtusi kandvatest ning piiranguid põhjustavatest objektidest (ptk 3) ja transpordivõrgustiku ja tehnovõrkude kavandamiseks määratud tingimustest (ptk 4).

<sup>10</sup> Privaatsuse tagamine seisneb korterelamute paigutamises selliselt, et üksikelamute õuealad ei oleks avatud korterelamute fassaadile. Näiteks tuleb korterelamu arhitektuurse lahenduse koostamisel silmas pida, et korterelamu aknad ei oleks suunatud üksikelamute õuealadele.

<sup>11</sup> Müra mõjualad on kirjeldatud üldplaneeringu alusuuringus „Keskkonnamüra hinnang. Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.



## 2.2. Hajaasustusala

**Hajaasustusala** on ala, mis **jääb väljapoole** üldplaneeringuga määratud **tiheasustusalasid, uushoonestusalasid** ning endiseid **aiandusühistuid**<sup>12</sup>.

Hajaasustusalal on maalise iseloomuga asustus, metsa- ja põllualad, mis vahelduvad hajusalt paiknevate hoonetega. Kompaktsema hoonestusega alad on hajaasustuses väljakujunenud külakeskused. Külakeskustel on aja jooksul väljakujunenud iseloomulik külatüüp – nt ridaküla motiiv Haeska külas, klassikaline sumbküla Kiidevas. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elumumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, va tihedamates külakeskustes. Muud asjakohased olemasolevad ja kavandatud juhtotstarbed (tootmine, äri, ühiskondlikud hooned, mäetööstus, riigikaitse jm) on hajaasustusalal üldjuhul näidatud. Hajaasustuses tuleb leida tasakaal loodusväärtuste ning sotsiaalmajanduslike vajaduste vahel.

Perspektiivis on võimalik kavandada erinevaid uusi otstarbeid hajaasustusalale vastavalt soovitud juhtotstarbega ette nähtud tingimustele (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 teelt<sup>13</sup>.
- Katastriüksuste moodustamisel antakse ehitusõigus üldjuhul katastriüksusele minimaalse suurusega 1 ha. Erandite rakendamisel lähtutakse piirkonnas väljakujunenud katastriüksuste struktuurist ja hoonestuse iseloomust.
- Ehitusloakohustuslike hoonete maapealsete korruste arv on kuni 2, abihoonetel 1. Põhihoone kõrguseks on kuni 10 meetrit, abihoonetel kuni 6 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 ehitusalust pinda. Mastaapselt erineva ehitusaluse pinnaga hoonete puhul tuleb omavalitsusel kaaluda detailplaneeringu koostamise kohustust. Detailplaneeringu koostamine on vajalik ennekõike 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, katastriüksuse 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% katastriüksuse territooriumist säilitada loodusliku alana.

<sup>12</sup> Uushoonestusaladel ja endistes aiandusühistutes kehtivad üldised ehitustingimused vt ptk 2 sissejuhatus ning ptk 2.4.3. ja 2.4.4. määratud piirkondlikud ehitustingimused.

<sup>13</sup> Juurdepääs võib olla mahasõit avalikult teelt, notariaalselt seatud servituut vms tõendatav lahendus.

- Hoonetevahelise minimaalse kauguse määramisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud hoonetevahelisest kaugusest ning tagada rohevõrgustiku sidusus. Soovituslik hoonegruppide omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit.
- Piirete rajamisel tuleb lähtuda piirkondlikust traditsioonist. Tee kaitsevööndis peab piire tagama liiklusohutuse. Piirde kõrgus kooskõlastada tee omanikuga.
- Uute elamute, ühiskondlike hoonete (nt tervishoiuasutuste, laste- ja õppeasutuste) ning teiste müratundlike hoonete ehitamise kavandamine riigitee ja raudtee kaitsevööndisse on keelatud<sup>14</sup>.
- 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 tagamiseks<sup>15</sup>.
- Vältida asustuse planeerimist kitsa ribana piki riigi põhi- või tugimaanteed 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 - 2 iga elamuühiku teenindamiseks.
- Teede ja raudteede lähedusse kõrgete rajatiste kavandamisel (nt tuulik, sidemast), tuleb rajatis tee/raudtee muldkeha servast paigutada vähemalt rajatise kogukõrguse kaugusele. Tuuliku puhul tuleb masti kõrgusele lisada tiiviku laba pikkus.
- Ettevõtluse arendamisel on prioriteet võtta kasutusele eelkõige olemasolevad äri- ja tootmis-territooriumid logistiliselt sobivas asukohas, vajadusel neid alasid laiendades<sup>16</sup>.
- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale.
- Kasutusest väljas oleva äri- ja tootmisala võib sobivate tingimuste korral täiendavalt 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.
- Matsalu rahvuspargis tuleb ehitustegevuse kavandamisel lähtuda Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskirjas sätestatud reeglitest ja põhimõtetest<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> 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 ptk-ides 4.1.1. ja 4.1.2.

<sup>15</sup> Müra mõjualad on kirjeldatud üldplaneeringu alusuuringus „Keskkonnamüra hinnang. Haapsalu linna üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

<sup>16</sup> Juhul kui soovitakse kavandada tootmis- või äriotstarvet, siis mõistlik on need suunata esmajärjekorras olemasolevatele juba kavandatud äri- ja tootmisaladele.

<sup>17</sup> Käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal on Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskiri uuendamisel. Kehtiv kaitse-eeskiri on leitav Riigi Teatajast (<https://www.riigiteataja.ee/akt/977195>) ning uue kaitse-eeskirja eelnõuga saab

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 terviklahendus – hoonestus-, 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 aladel ja juhtudel. Omavalitsus võib olulise avaliku huvi vm põhjendatud asjaolu ilmnemisel ning kaalutusotsuse 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 hoonetegrupi kavandamisel.
- Maaüksuse jagamisel elamumaa katastriüksus(t)eks, kui kavandatavale katastriüksusele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, ja juhul kui maaüksusele pääsuks on seatud teeservituut.
- Ehitiste kavandamine, millel on oluline ruumiline mõju, st ehitise 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-, toidlustus-, 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 ja see toob endaga kaasa olemasoleva ehitismahu olulise suurenemise piirkonnas.
- Väärtuslike maastike (vt jaotis 4.2.4) ning võimalike konfliktalade (uute hoonestusalade, maakasutuse muutmise kavade, tuulikute (va jaotises 4.2.8 kirjeldatud mikrotootmise tarbeks rajatavad tuulikud) ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide arendamise suunamiseks.
- Tuuleparkide kavandamisel üldplaneeringuga kavandatud tuuleenergia tootmiseks põhimõtteliselt sobivatele aladele.

### 2.4. Piirkondlikud ehitustingimused

Piirkondlikud ehitustingimused lähtuvad erinevate alade väljakujunenud ehitatud keskkonnast ning täpsustavad üldiseid ehitustingimusi või ehitustingimusi tihe- ja hajaasustusaladel. Piirkondlikud

---

tutvuda Keskkonnaameti kodulehel (<https://www.keskkonnaamet.ee/et/matsalu-rahvuspargi-kaitse-eeskirja-muutmine>).

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 tiheasustusalal<sup>18</sup>;
- Jõõdre ja Panga tiheasustusalad;
- Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla ja Tanska endised aiandusühistud;
- Uushoonestusalad.

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

#### **2.4.1. Ehitustingimused Haapsalu linnastu tiheasustusalal**

Haapsalu linnastu hõlmab Haapsalu linna kui asustusüksust, osa Paralepa alevikust ning Uuemõisa alevikust. 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 puitasum Uue ja Koidula tänavate piirkonnas, 1950ndatel arendama hakatud Õpetajate ja Staadioni tänava elamupiirkond.

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 tänava ridaelamud) hoonegruppide vaadeldavus ja asulakeskuse terviklik planeering.

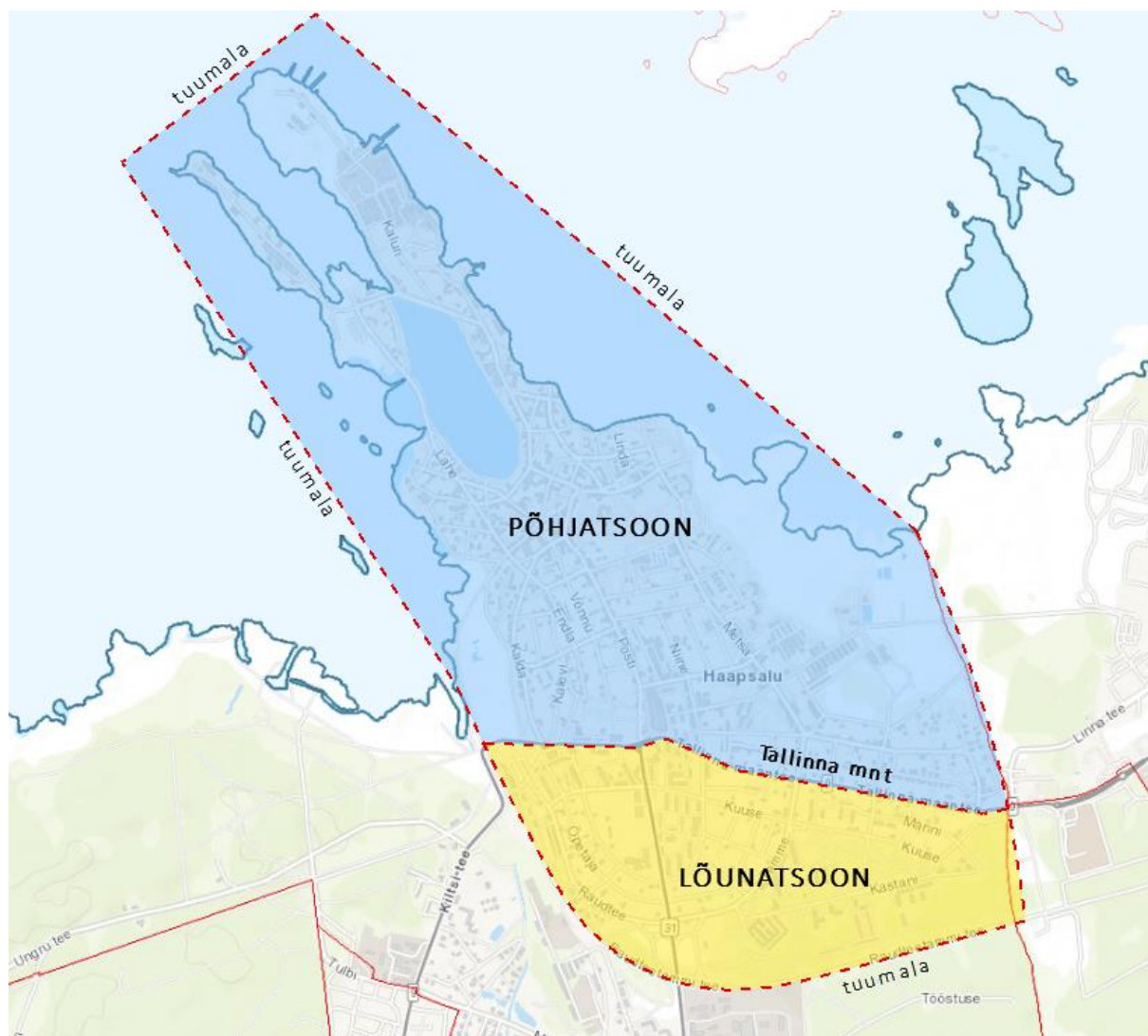
Haapsalu linnastu ehitustingimustega antakse üldpõhimõtted linnastus ehitustegevuse suunamiseks.

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

Lisaks siintoodud ehitustingimustele, tuleb Haapsalu linnastus arvestada ka Haapsalu linna miljööaladele seatud eritingimustega (vt jaotis 3.1.5.).

Haapsalu linnastus eristatakse Haapsalu linna tuumala, mis on piiratud raudteetammi ja Randsalu ojaga. Linna tuumala jaguneb omakorda kaheks eraldi ehitustingimustega alaks – tuumala põhjatsoon ja lõunatsioon, nende eraldusjoon on Tallinna mnt.

<sup>18</sup> Tiheasustusalal on määratud asustusüksuse piiridest väiksemas ulatuses.



**Joonis 4.** Haapsalu linnastu tuumala ja ehitustingimuste tsoonid selle sees

Tuumalas reguleeritakse ehitustegevust läbi hoonestustiheduse näitaja. Hoonestustihedus on hoonete maapealse suletud brutopinna suhe katastriüksuse pindalasse. Hoonestustihedus on antud eraldi põhja- ja lõunatsooni kohta tabelites XX ja XX.

**Tabel 1.** Hoonestustihedus Haapsalu linnastu tuumala põhjatsoonis

| Hoonestustihedus vastavalt krundi suurusele |               |                                              |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| Krundi suurus (m <sup>2</sup> )             | Elamu maa-ala | Korterelamuala või segafunktsiooniga maa-ala |
| ≤500                                        | ≤0.3          | ≤0.3                                         |
| 501...2000                                  | ≤0.4          | ≤0.6                                         |
| >2000                                       | ≤0.5          | ≤1.0                                         |

Tuumala põhjatsoonis on põhjendatud juhul lubatud kõrgem hoonestustihedus: kui käsitletava katastriüksuse vähemalt kahel (vahetul) naaberkatastriüksusel on olemasolev hoonestustihedus kõrgem, kui üldplaneeringus lubatud, võib käsitletava katastriüksuse hoonestustihedus olla võrdne nimetatud naabrite keskmise tihedusega, kuid mitte rohkem, kui 1.0.

Tuumala lõunatsoonis on lubatud hoonestustihedus määratud sõltumata katastriüksuse suuruselt.

**Tabel 2.** Lubatud hoonestustihedus Haapsalu linnastu tuumala lõunatsoonis

| Maa juhtotstarve          | Hoonestustihedus lõunatsoonis                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Elamu maa-ala             | 0.25                                                                   |
| Korterelamu maa-ala       | 1.0                                                                    |
| Äri maa-ala               | Üldjuhul 0.5<br>Vahetult Lihula mnt ja Tallinna mnt ristmiku ääres 1.0 |
| Segafunktsiooniga maa-ala | 0.5                                                                    |
| Muu otstarve              | Määrata detailplaneeringuga                                            |

**Tabel 3.** Ehitustingimused Haapsalu linnastu tiheasustusalal

|                                                                    | Elamu maa-ala                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoone tüüp</b>                                                  | Üksikelamu, kaksikelamu, väike korterelamu<br>Tuumalal ei ole lubatud ridaelamud                                                                                                                                                                                                               | korterelamu                                                                                                                                                                   |
| <b>Hoone maksimaalne kõrgus</b>                                    | ≤ 8,5m, abihooned ≤ 6m                                                                                                                                                                                                                                                                         | ≤ 21m, sõltuvalt maksimaalsest korruselisusest, abihooned ≤ 6m<br>Haapsalu kesklinnana määratud ehitustingimuste piirkonnas:<br>≤ 30m sõltuvalt maksimaalsest korruselisusest |
| <b>Hoone maapealsete korruste arv</b>                              | kuni 2                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kuni 5<br>Haapsalu kesklinnana määratud ehitustingimuste piirkonnas kuni 9                                                                                                    |
| <b>Hoonete arv<sup>19</sup> (eluhoone + abihooned)</b>             | 1+2<br><br>Haapsalu vanalinnas ning Krimmi ja Bürgermeistri holmidel võib eluhoonete arv maaüksusel olla suurem, kui tagatud on muud ehitustingimused, sh haljastuse osakaal ning parkimine                                                                                                    | 1+2                                                                                                                                                                           |
| <b>Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus<sup>20</sup></b> | 8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8 m                                                                                                                                                                           |
| <b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>                              | 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.  |

<sup>19</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>20</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

|                                        | Elamu maa-ala                                                                                                                                           | Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b> | Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele                                                                                                     | Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele                                                                                                                                                        |
| <b>Haljastustingimused</b>             | Min 30% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus.                                       | Min 10% maapinnast, mille hulka ei kuulu maapinnaga ühendamata haljastus, nt katuse- või garaažipealne haljastus. Olemasolev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada                                   |
| <b>Piire</b>                           | Tänavapoolse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,8m, kõrguse määramisel ja piirdeaia materjalide kasutusel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast | Korterelamutel ei ole üldjuhul piirdeaia rajamine lubatud                                                                                                                                                  |
| <b>Parkimine</b>                       | Lahendatakse omal kinnistul, minimaalselt 1 koht iga elamuühiku teenindamiseks                                                                          | Lahendatakse omal kinnistul, 1 koht igale elamuühikule, millele lisandub 0,4 parkimiskohta külaliste tarbeks <sup>21</sup> iga elamuasemeühiku kohta. Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. |

Haapsalu linnastu osas Paralepa ja Uuemõisa alevikes esitatakse elamukruntide kohta lisaks muudele ehitustingimustele ka suurim lubatud hoonetealune pind või täisehitusprotsent sõltuvalt katastriüksuse suurusest. Hoonete väikesemahulisel laiendamisel või abihoonete rajamisel võib hoonetealune pind põhjendatud juhul olla tabelis toodust vähesel määral (kuni 10%) suurem.

Mitte-elamute puhul on lubatud täisehitusprotsent üldjuhul 25%.

**Tabel 4.** Elamukruntide suurim lubatud täisehitusprotsent ja hoonetealune pind kokku Uuemõisa ja Paralepa alevikes

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

<sup>21</sup> Külalistele mõeldud parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad ja nende rajamise puhul peab olema soodustatud riskasutus kõrvalasuvate funktsioonide teenindamiseks



**Tabel 5.** Ehitustingimused Haapsalu linnastus Uuemõisa ja Paralepa alevikes

|                                                                    | Elamu maa-ala                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Korterelamumaa või segafunktsiooniga maa-ala                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoone tüüp</b>                                                  | Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu                                                                                                                                                                                                                                                             | korterelamu                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hoone maksimaalne kõrgus</b>                                    | ≤ 8,5m, abihooned ≤ 6m                                                                                                                                                                                                                                                                         | ≤ 21m, sõltuvalt maksimaalsest korruselisusest, abihooned ≤ 6m                                                                                                                                             |
| <b>Hoone maapealsete korruste arv</b>                              | kuni 2                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kuni 5                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hoonete arv<sup>22</sup> (eluhoone + abihooned)</b>             | 1+2                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1+2                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus<sup>23</sup></b> | 8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8 m                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Maksimaalne täisehitusprotsent</b>                              | 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.                               |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                             | Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele                                                                                                                                                                                                                                            | Üldjuhul DP, erandid vastavalt planeerimisseadusele                                                                                                                                                        |
| <b>Haljastustingimused<sup>24</sup></b>                            | 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                                   |
| <b>Piire</b>                                                       | Tänavapoolse piirdeaia maksimaalne kõrgus on 1,8m, kõrguse määramisel ja piirdeaia materjalide kasutusel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud tavast                                                                                                                                        | Korterelamutel ei ole üldjuhul piirdeaia rajamine lubatud                                                                                                                                                  |
| <b>Parkimine</b>                                                   | Lahendatakse omal kinnistul, minimaalselt 1,5 kohta iga elamuühiku teenindamiseks                                                                                                                                                                                                              | Lahendatakse omal kinnistul, 1 koht igale elamuühikule, millele lisandub 0,4 parkimiskohta külaliste tarbeks <sup>25</sup> iga elamuasemeühiku kohta. Parkimiskohtade vajadus ümardatakse üles täisarvuni. |

<sup>22</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>23</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Külalistele mõeldud parkimiskohad peavad olema avalikult kasutatavad ja nende rajamise puhul peab olema soodustatud riskasutus kõrvalasuvate funktsioonide teenindamiseks



#### 2.4.2. Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel

Jõõdre küla keskus ja sellel määratud tiheasustusalala on moodustunud endisest kolhoosikeskusest, kus lisaks väikeelamutele ning korterelamutele leiab aset ka mitmesuguseid äri- ja tootmistegevusi. Panga küla keskus ja sellel määratud tiheasustusalala on arenenud endisest sovhoosikeskusest, kus paiknevad põhikool, spordihoone, raamatukogu. Mõlema ala arendamiseks on üldplaneeringuga kavandatud võimalused peamiselt piirkonna elanike teenindamiseks vajalike teenuste ning töökohti pakkuvate äri- ja tootmistegevuste arendamiseks.

**Tabel 6.** Ehitustingimused Jõõdre ja Panga tiheasustusaladel

|                                                                   | Elamu maa-ala                                                                         | Korterelamu või segafunktsiooniga maa-ala                                             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoone tüüp</b>                                                 | Üksikelamu, kaksikelamu, ridaelamu                                                    | Korterelamu                                                                           |
| <b>Hoone maksimaalne kõrgus</b>                                   | ≤ 8,5m, abihooned ≤ 6m                                                                | ≤ 12m, abihooned ≤ 6m                                                                 |
| <b>Hoone maapealsete korruste arv</b>                             | kuni 2                                                                                | kuni 3                                                                                |
| <b>Hoonete arv<sup>26</sup> (elahoone + abihooned)</b>            | 1+2                                                                                   | 1+2                                                                                   |
| <b>Naaberkruntide hoonetevaheline miinimumkaugus<sup>27</sup></b> | 8 m                                                                                   | 8 m                                                                                   |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                            | Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele | Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele |
| <b>Piire</b>                                                      | Tee või tänava poolse piirde kõrgus kuni 1,5 m, osalise läbipaistvusega               | Korterelamutel ei ole üldjuhul piirdeaia rajamine lubatud                             |
| <b>Parkimine</b>                                                  | Lahendatakse omal kinnistul, 2 iga elamuühiku teenindamiseks                          | Lahendatakse omal kinnistul, 2 iga elamuühiku teenindamiseks                          |

#### 2.4.3. Ehitustingimused Herjava, Nõmme, Pusku, Mäeküla ja Tanska külade endistes aiandusühistutes

Haapsalu linna territooriumil paiknevad endised aiandusühistud on aja jooksul välja arenenud suvituspiirkondadeks ning nüüdsel ajal ehitatakse piirkondade hooned välja aastaringseks elamiseks ette nähtud elamutena. Järelikult on ka endiste aiandusühistute asukohtade tõttu tegu atraktiivsete elamupiirkondadega Haapsalu linnas.

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

|                                       | Ehitustingimus                     |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Hoone tüüp</b>                     | Üksikelamu, suvila                 |
| <b>Hoone maksimaalne kõrgus</b>       | põhihoone ≤ 8,5m, abihooned ≤ 6m   |
| <b>Hoone maapealsete korruste arv</b> | Elahoone kuni 2, abihoone 1 korrus |

<sup>26</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>27</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoonete arv<sup>28</sup> (eluhoone + abihooned)</b>           | 1+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Naaberkruntide hoonetevaheline minimumkaugus<sup>29</sup></b> | 8 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                           | Üldjuhul projekteerimistingimused, erandid vastavalt üldplaneeringus seatud juhtudele                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Moodustatava katastriüksuse miinimumsuurus</b>                | Katastriüksusele peab mahtuma katastriüksusele kavandatava hoone teenindamiseks vajalik vee- ning reoveekäitlussüsteem koos kujadega, ja juhul kui veevarustus ja reoveekäitus on lahendatud mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös                                                                                                                   |
| <b>Täiendavad tingimused</b>                                     | 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 |
| <b>Parkimine</b>                                                 | Lahendatakse omal kinnistul, 2 iga elamuühiku teenindamiseks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

#### 2.4.4. Ehitustingimused uushoonestusaladel

Uushoonestusalana käsitletakse käesolevas üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alasid hajaasustuses, mis oma asukoha või ümbritseva keskkonna tõttu on sobivad uuselamuarendusteks. Uushoonestusalad on maakasutuse kaardil vastava tingimärgiga eraldatud maa-alad, millele on muuhulgas näidatud ka elamu maa-ala juhtotstarve. Valdavas osas on uushoonestusaladel kehtiv elamuala kavandav detailplaneering. Uushoonestusaladele elamumaa juhtotstarbe määramine käesolevas üldplaneeringus võimaldab nende alade arendamist kompaktse hoonestusega elamualadena ka pärast viidatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist.

**Tabel 8. Ehitustingimused uushoonestusaladel**

|                                                                   | <b>Ehitustingimus</b>                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hoone tüüp</b>                                                 | Üksikelamu, kaksikelamu                                                            |
| <b>Hoone maksimaalne kõrgus</b>                                   | põhihoone ≤ 8,5m, abihooned ≤ 6m                                                   |
| <b>Hoone maapealsete korruste arv</b>                             | kuni 2                                                                             |
| <b>Hoonete arv<sup>30</sup> (eluhoone + abihooned)</b>            | 1 + 2                                                                              |
| <b>Naaberkruntide hoonetevaheline miinimumkaugus<sup>31</sup></b> | Uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m |
| <b>Detailplaneeringu kohustus (DP)</b>                            | Üldjuhul projekteerimistingimused                                                  |

<sup>28</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>29</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

<sup>30</sup> Ehitusloa kohustuslikud hooned

<sup>31</sup> Juhul kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Selleks on vajalik naabrite kokkulepe.

|                              | Ehitustingimus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Täiendavad tingimused</b> | Uue hoone ehitamiseks või olemasoleva hoone laiendamiseks või rekonstrueerimiseks väljastatakse ehitusluba tingimusega, et koos kavandatava, rekonstrueeritava või laiendatava hoonega lahendatakse selle teenindamiseks vajalik reovee käitlus. Reovee kogumine ja puhastamine võib olla lahendatud ka ühiselt mitme katastriüksuse teenindamiseks nende katastriüksuste omanike koostöös |
| <b>Piire<sup>32</sup></b>    | Kõrgus kuni 1,4 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Parkimine</b>             | Lahendatakse omal kinnistul, 2 kohta iga elamuühiku teenindamiseks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 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 joonisel on tinglikud ja nende ulatus täpsustatakse üldplaneeringu elluviimisel lähtuvalt piirkonna arengust, sh detailplaneeringute või projekteerimistingimuste kaudu. Üldplaneeringu joonistel ei 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 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-, ühiselamu-, majutus-, toidlustus-, 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.

#### EHITUSTINGIMUSED ELAMU MAA-ALAL

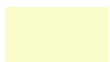
- Kõrvalotstarbena on lubatud piirkonda sobivad otstarbed, mille eesmärk on mitmekesistada elamu maa-ala. Kõrvalotstarvete kavandamisel elamu maa-alale, peab

<sup>32</sup> Erisused on lubatud suure liikluskoorusega riigimaantega piirnevatele kinnistutele.

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.
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega.
- Parkimine lahendada omal kinnistul planeeritava objekti parkimisvajadusest lähtuvalt.
- Uute elamute liitmine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga on kohustuslik kui ala asub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni 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 ÜVKga.
- 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 ning teised mitme korteriga elamud. Elamutüüpide osas kehtivad täiendavad piirkondlikud tingimused.
- kõrvalotstarbena hoolekandeesutuse-, 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;
- hoolekandeesutuse-, 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.

### EHITUSTINGIMUSED KORTERELAMU MAA-ALAL

- Korterelamu lubatud korruste arv on määratud üldplaneeringu joonisel. Vaikimisi on korterelamu korruste arv 2.
- Korterelamute kavandamisel peab hoone juurde kuuluvale katastriüksusele mahtuma hoonet teenindav parkimine, haljasala, jäätmete käitlemine jms korterelamu teenindamiseks vajalikud objektid ja rajatised.
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut. Uue taristu kavandamisel arvestada selle ruumivajadusega.
- 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;
- toitlustushooned: restoran, kohvik, baar, söökla, muu toitlustushoone;
- türoohooned;
- kaubandushooned: kauplus, kaubanduskeskus vms kaubandushoone;
- teenindushooned: ilu- ja isikuteenuste-, sõidukite teeninduse-, muu teenindushoone;
- meelelahutushooned: teater, kino, kontserdi- ja universaalsaalide-, klubi, rahvamaja, tantsusaal, diskoteek, ööklubi, kasiino, loomaaia või botaanikaaia-, muu meelelahutushoone;
- spordihooned: spordihall, võimla, siseujula, jäähall, maneež, lasketiiru-, muu spordihoone;
- väiketootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele häiringuid (sh müra, transpordivood, välisõhu saastamine, lõhnahäiringud);
- Sideehitised (sh mastid).

### ÄRI MAA-ALA TINGIMUSED

- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- 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.

- Olulisi keskkonnahäiringuid põhjustav (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendav) äritegevus kavandada väljapoole kompaktse hoonestusega piirkondi ning elamutest, ühiskondlikest hoonetest, tervishoiuasutustest, laste- ja õppeasutustest ning rekreatiivsetest tegevustest 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.
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele. 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

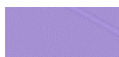


Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud korterelamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud.

#### TINGIMUSED SEGAFUNKTSIOONIGA MAA-ALAL

- Segafunktsiooniga alale ei või kavandada olulisi keskkonnahäiringuid põhjustavaid tootmis- ja laohooneid, hoidlaid, põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooneid, sest neid tegevusi ei ole häiriva mõju tõttu võimalik teiste otstarvetega kombineerida.
- Segafunktsiooniga maa-ala kavandamisel tuleb tagada kvaliteetne avalik ruum.
- 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-alal on lubatud:

- tootmishooned: maavarade kaevandamise ja töötlemise-, energeetikatööstuse-, keemiatööstuse-, toiduainetetööstuse-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;

- hoidlad ja laohooned: toiduainete lao-, vedelkütuse-, küttegaasi- jms terminali hoidla-, külm-, laohoone;
- põllumajanduse-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned: loomakasvatus-, sh karuslooma- või linnukasvatushoone, teraviljakuivati, loomasööda-, mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla, muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone;
- tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlus-, veepuhastusjaamahoone jms).

### TOOTMISE MAA-ALA TINGIMUSED<sup>33</sup>

- 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. Nendega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada olulisi häiringuid põhjustavaid tegevusi.
- Olulisi keskkonnanäringuid 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.
- Tootmistegevusega seotud veokite vms raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Juurdepääsud kavandada avalikena ning teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega.
- Kavandada läbimõeldud ja mugav parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas) vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimisnormidele. 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 ühiskanaliseerimise juhtimisel tuleb juhinduda võrguvaldaja tingimustest. Vajadusel tuleb rakendada lokaalselt eelpuhastust enne reovee ühiskanaliseerimise 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.
- Vältida põllumajandusliku tootmishoone asukoha kavandamist vahetult veekogu lähedale.

<sup>33</sup> Välisõhus leviva müraga seotud meetmete sõnastamisel on muuhulgas lähtutud Haapsalu linna üldplaneeringu KSH alusuuringust „Keskkonnamüra uuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

- 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. 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.

##### TEHNOEHITISE MAA-ALA TINGIMUSED

- 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.

#### 2.5.7. Jäätmekäitluse maa-ala



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

Jäätmekäitluse maa-alal on lubatud ehitised jäätmete käitlemiseks ja ladustamiseks ning kompostimisväljakud.

##### JÄÄTMEKÄITLUSE MAA-ALA TINGIMUSED

- Jäätmekäitluse kavandamisel peavad jäätmete käitlemisest või ladustamisest tulenevad piirangud jääma jäätmekäitluse asukoha katastriüksuse piiresse.
- Jäätmete käitlemiseks või ladustamiseks ette nähtud alad piirata aiaga.
- Võimaldada alale hea juurdepääs mootorsõidukitega.

#### 2.5.8. Ühiskondliku hoone maa-ala



Ühiskondliku hoone maa-alal on lubatud:

- hoolekandenasutuse hooned: päevakeskus, tugikodu, varjupaik, lastekodu, noortekodu, üldhooldekodu, koolkodu, sotsiaalse rehabilitatsiooni keskus, erihooldekodu või muu hoolekandenasutus;
- ühiselamud üliõpilastele või õpilastele jt sotsiaalsetele gruppidele;
- muuseum, kunstigalerii, raamatukogu, arhiiv, rahvamaja, külakeskus;



- haridus- ja teadushooned: koolieelne lasteasutus (lasteaed, päevakodu, lasteaed-algkool), 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, spaa, 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;
- 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.
- Ühiskondlike hoonete kavandamisel arvestada selle 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 loogika jms.

#### 2.5.9. 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.
- Tagada sadama maa-alale avalik juurdepääs mootorsõidukiga.

#### 2.5.10. Puhke ja looduslik maa-ala



Puhke- ja looduslikud maa-ala on ette nähtud säilitada looduslikuna ning keelatud on uushoonestus. Puhke- ja looduslikul maa-alal on lubatud:

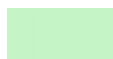
- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- tervise- ja matkarajad ning neid teenindavad väikesemahulised hooned, sh kioskid, tualetid jms;

- Puhkamise maa-ala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne.

#### 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.
- 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 ühendatakse jalg- ja jalgrattateedega.
- 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 jalg- ja jalgrattateedega.
- Vahetult mererannaga külgnevatel aladel tuleb 500 meetrise rannavööndi ulatuses tagada avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs mererannale.
- 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.

#### 2.5.11. 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.

- Asustusüksuse siseselt ühendatakse alad jalg- ja jalgrattateedega.
- 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.

#### 2.5.12. 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 vms.

##### TINGIMUSED AVALIKU SUPELRANNA MAA-ALAL

- Tagada avalik juurdepääs.
- Alal on lubatud kergliiklus ning selleks ette nähtud taristu.
- Parkimine tuleb tagada supelranna ala läheduses.

#### 2.5.13. 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.
- 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 loogika jms.

#### 2.5.14. Aianduse maa-ala

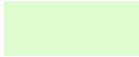


Aianduse maa-alad on põllumajandussaaduste isiklikuks tarbeks kasvatamise alad, mis üldjuhul paiknevad tiheasustusaladel või nende vahetus läheduses.

## TINGIMUSED AIANDUSE MAA-ALAL

- Maa-alale ei kavandata hoonestust, va ala sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud väikeehitised (kuur, varjualune, kasvuhoone).

### 2.5.15. 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.

### 2.5.16. 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 puhervöönd.
- Kalmistu laiendamine on lubatud ainult kalmistuseaduses nimetatud tingimuste täitmisel.

### 2.5.17. Transpordi maa-ala



Transpordi maa-alal on lubatud liiklemiseks 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.

### 2.5.18. 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

- Riigikaitselise 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 riigikaitselise ehitise tööväime säilimisega.
- Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse jäävad planeeringud, projekteerimistingimused, ehitusloa eelnõud ja ehitisteatised.

### 3. Väärtuslikud alad ja piirangud

#### Joonis 3 – „Väärtused 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.

Väärtuslikud alad ja piirangud on kajastatud joonisel 3 „Väärtused ja piirangud“.

#### 3.1. Kultuuriväärtused

Kõigi kultuuri- ja ehituspärandiga seotud väärtuslike alade ning objektide säilitamiseks on neile või neist tulenevalt määratud tingimused avalikust huvist lähtuvalt. Need tingimused rakenduvad kultuurimälestistele, XX sajandi arhitektuuripärandile, maaehituspärandile, militaarpärandile, miljööväärtuslikele aladele ja pärandkultuuri objektidele.

Ajaloolistele hoonetele ja rajatistele on vaja leida väärikas sisu (kasutus), et nendega seotud areng oleks säästev ja samas jätkusuutlik. Hästi hoitud kultuuripärand on üheks eeliseks nt (kultuuri)turismi arendamisel.

#### 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 suuruselt, hoonestuse ja kujunduse elementidest ning hoonestuse struktuurist.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel 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 muinsuskaitse- ja planeerimisseaduses. Mälestiste ajakohane info kajastub [kultuurimälestiste registris](#).

##### 3.1.2. XX sajandi arhitektuuripärandi objektid

XX sajandi arhitektuuripärandi objektide info pärineb kultuurimälestiste registri maakondliku ülevaate analüüsist<sup>34</sup>. 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

<sup>34</sup> Läänemaa 20. sajandi ehituspärand. T, Padu. 2008.  
[https://register.muinas.ee/ftp/XX\\_saj.\\_arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/laanemaa/Laanemaa.pdf](https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/maakondlikud%20ylevaated/laanemaa/Laanemaa.pdf)

objektide eesmärk on väärtustada ja säilitada 1870–1991. a vahemikku kuuluva, peamiselt kohalikul tasemel väärtust omava arhitektuuri paremiku, 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.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega arhitektuuripärandi objektidele ja vaadetega objektidelt.

#### 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 linnas registreeritud maaehituspärandi objektid tulenevad kultuurimälestiste riiklikust registrist. 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.
- 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 Kilti lennuväli. Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid militaarpärandi objekte<sup>35</sup>, 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 riigikaitsealustel eesmärkidel kasutuses.
- Tagada objektidele avalik juurdepääs kokkuleppel maa-ala valitsejaga.
- Tagada objektidel inimeste ohutus.

<sup>35</sup> Kultuurimälestiste riiklik register (Militaarpärandi andmekogu)

- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada militaarpärandi objektide ning nende vaadeldavuse säilitamisega, kui see ei ole vastuolus riigikaitseliku objekti kasutusega.

### 3.1.5. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala on kinnitatud Vabariigi Valitsuse määrusega 14. juulil 2005. aastal<sup>36</sup>. Muinsuskaitseala koosneb Haapsalu piiskopilinnuse ümber ajalooliselt kujunenud linnatuumikust koos mereäärse kuurordialaga. Muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevalt on muinsuskaitseala eesmärk Haapsalu vanalinna ajalooliselt väljakujunenud linnaehitusliku terviku ja selle üksikosade – kultuurikihi, plaanistruktuuri, ehitiste, maastikuelementide ning miljöölise eripära ja vanalinna silueti ning linnaruumi sisevaadete ilme ja vaadeldavuse säilitamine.

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala jaguneb kolmeks alapiirkonnaks:

- Piiskopilinnuse varemed ja neid ümbritsev park – Krahviaed
- Haapsalu vanalinna kvartalid
- Promenaad, 19. sajandi lõpus rajatud rannapark

### HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA TINGIMUSED<sup>37</sup>

- Muinsuskaitsealal tuleb ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel järgida Muinsuskaitseadust ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust.
- Kõik plaanitavad kaeve- ja ehitustööd tuleb enne tööde alustamist kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Haapsalu Linnavalitsusega.
- Hoonete ümberehitused, fassaadide muudatused, värvikavandid, samuti reklaamsildid jmt tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ja Haapsalu Linnavalitsusega.
- Paekivist kõrvalhoonete ja nende varemete puhul on oluline maksimaalselt säilitada hoone paekivist kehand.
- Paekivist korstnapiibud ja -pitsid tuleb säilitada.
- Paekivist piirdemüürid tuleb säilitada.
- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärase detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendused, korstnapitsid.
- Hoonete viimistlemisel kasutada traditsioonilisi, naturaalseid viimistlusmaterjale: puithoonete puhul linaõlivärvi ja kivihoone puhul lubikrohvi ja -värvi.
- Juurdeehituse ja abihoone kavandamisel peab arvestama ajaloolise hoone arhitektuurse omapäraga ja muinsuskaitsealale omaste ehitustraditsioonidega.
- Uute hoonete ehitisealuse pinna, kõrguse ja mahu kavandamisel arvestada kinnistul varasemalt asunud hoonega ja/või piirkonnale omase hoonestustraditsiooniga.

<sup>36</sup> Vabariigi Valitsuse 14.07.2005 otsus nr 181 „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“. RT I 2005, 42, 340

<sup>37</sup> „Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealale, selle kaitsevööndile, miljööväärtuslikele aladele ja raudteejaama hoonete ansambli kaitsevööndile“. Paras, Ü. Haapsalu, 2020. Kättesaadav Haapsalu linna kodulehel: <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>



- Uue hoone arhitektuur peab lisama olemasolevasse ajaloolisse keskkonda uut kvaliteeti, samas harmoneeruma olemasoleva keskkonnaga, kuid olema arhitektuurselt selgelt kaasaegne.
- Rüütli, Suur-Mere tänava ja Promenaadi vahelisele hoonestatud alale võib uusehitisi kavandada hävinud või lammutatavate hoonete kohale. Olemasoleva hoone lammutamine on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.
- Ajutised ehitised ja rajatised hoonestamata kinnistul ei ole lubatud. Hoonestamata kinnistule tohib ehitisi ja rajatisi püstitada detailplaneeringu alusel.
- Piirdeaedade taastamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda olemasolevatest ja vanadel fotodel ning joonistel nähtavatest eeskujudest.

### 3.1.6. Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd on kinnitatud Vabariigi Valitsuse määrusega 14. juulil 2005. aastal<sup>38</sup>. Muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb muinsuskaitsealaga külgnevatest aladest. Selle eesmärk on tagada hoonestuse sujuv üleminek muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

#### HAAPSALU VANALINNA MUINSUSKAITSEALA KAITSEVÖÖNDI TINGIMUSED<sup>39</sup>

- Hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres.
- Tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.
- Kaitsevööndis on keelatud:
  - püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
  - püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitismahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittesobivaid ehitisi;
  - paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.
- Kõik plaanitavad kaeve- ja ehitustööd tuleb eelnevalt kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Hoonete ümberehitused, fassaadide muudatused, piirdeaiad, värvikavandid, samuti reklaamsildid jm tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.

<sup>38</sup> Vabariigi Valitsuse 14.07.2005 otsus nr 181 „Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus“. RT I 2005, 42, 340

<sup>39</sup> „Haapsalu linna üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealale, selle kaitsevööndile, miljööväärtuslikele aladele ja raudteejaama hoonete ansambli kaitsevööndile“. Paras, Ü. Haapsalu, 2020. Kättesaadav Haapsalu linna kodulehel: <https://www.haapsalu.ee/uldplaneering>

- Paekivist kõrvalhoonete ja nende varemete puhul on oluline maksimaalselt säilitada hoone paekivist kehand.
- Paekivist korstnapiibud ja -pitsid tuleb säilitada.
- Paekivist piirdemüürid tuleb säilitada.
- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupäraseks detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendused, korstnapitsid.
- Ajalooliste hoonete viimistlemisel kasutada traditsioonilisi, naturaalseid viimistlusmaterjale.
- Uute hoonete ehitisealuse pinna, kõrguse ja mahu kavandamisel arvestada kinnistul varasemalt asunud hoonega ja/või piirkonnale omase hoonestustraditsiooniga.
- Uue hoone arhitektuur peab lisama olemasolevasse ajaloolisesse keskkonda uut kvaliteeti, samas harmoneeruma olemasoleva keskkonnaga, kui olema arhitektuurselt selgelt kaasaegne.
- Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.
- Piirdeaedade taastamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda olemasolevatest ja vanadel fotodel ning joonistel nähtavatest eeskujudest.
- Uued abihooned kavandada krundi sügavusse, võimalusel ja kokkuleppel naabriga, kokku ehitatuna krundi piiril.
- Kaldakindlustuste remondil tuleb kasutada traditsioonilist, põllukivi lõhikutest laotud kaldarinnatist, ebasobiv on kasutada monteeritavaid või kohapeal valatud betoonelemente.
- Piirkonna planeerimisel arvestada Haapsalule traditsioonilise võttega - rajada piki mereranda puiesteid. Puiesteede traditsiooniliseks puuks on olnud hõberemmelgas ja pooppuu.
- Piirdeaedade taastamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda olemasolevatest ja vanadel fotodel ning joonistel nähtavatest eeskujudest.

### **3.1.7. 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, u 300 meetrit kagusuunas asuvad kaks meistrielamut, veetorn ja veduridepoo. Haapsalu raudteejaama hoonete ansambli riikliku kaitse all olevate objektide ümber on moodustatud ühine kaitsevöönd.

#### **HAAPSALU RAUDTEEJAAMA HOONETE ANSAMBLI KAITSEVÖÖNDI TINGIMUSED**

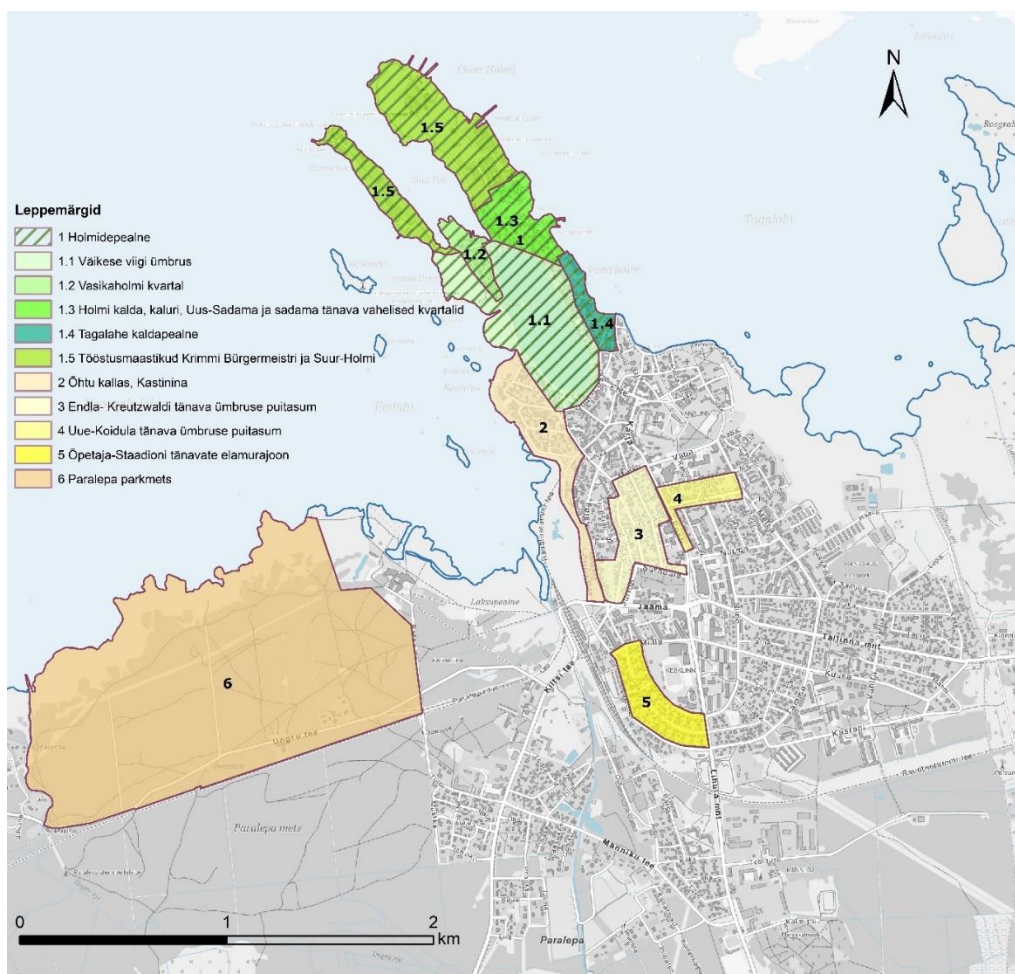
- Ehitustegevuse kavandamisel ja ehitamisel tuleb lähtuda Muinsuskaitseadusest.
- Hoonete remontimisel ja ümberehitamisel peab lähtuma restaureerimise põhimõttest.
- Juurdeehituste tegemine olemasolevatele kinnismälestistele ei ole lubatud.
- Ehitamisel jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupäraseks detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid.
- Olemasoleva laudvoodri asendamine on lubatud üksnes juhul kui olemasoleva laudvoodri taastamine on selle seisukorra tõttu võimatu.
- Välisviimistlusel kasutada naturaalsel linaõlil põhinevaid värve.

- Uute hoonetena on soovitatav püstitada vaid planeeritud raudteetaristu, samuti muusemi jt raudteejaama hoonete ansambli teenindamiseks vajalikke abihooneid. Nende arhitektuurne lahendus peab olema otstarbest lähtuvalt võimalikult tagasihoidlik ja mitte konkureeriv olemasolevale hoonestusele.
- Raudteejaama hoonestusel on puudunud ühtne piirdeaed. Ansambliisse kuuluvate elamute maakasutuse tähistamiseks võib istutada hekke.
- Kaitsevööndis võib ilma Muinsuskaitseameti kooskõlastuseta teha territooriumi korrastustöid, mis ei kahjusta mälestist (niitmine, prahi koristamine).
- Kõik raietööd tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.

### 3.1.8. 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.



**Joonis 5.** Miljööväärtuslikud alad Haapsalu linnastus

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 tn 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 vöönd piki mereranda (Promenaad, Vaikne kallas, Öhtu kallas, Aafrika rand) 20. sajandi alul hoonestatud, vanalinna südamest lõunasse jäävad alad.
- Nii Uue ja Koidula tn kui ka Endla-Võnnu-Kreutzwaldi tänavatega piirnevate kvartalite puithoonestus moodustab tervikliku ansambli.
- Väärtuslikuks linnamustriks võib hinnata ka 1950datel ehitatud individuaalelamute piirkondi Staadioni-Õpetaja-Saare tn kandis.

## ÜLDTINGIMUSED MILJÖÖVÄÄRTUSLIKULE ALALE

- Tagada miljööväärtuslike alade säilimine ja terviklikkus ning väärtustada neid kui kohalikku arhitektuuri- ja kultuuripärandit.
- Oluliseks tuleb pidada väärtusliku miljöoga alade katastriüksuste suurusi, hoonestuse ja kujundamise elemente, hoonestusstruktuuri ja maakasutust.
- Miljööväärtusega hoonestusaladega vahetult piirnevatel aladel peab ehitustegevusel arvestama sujuvat üleminekut miljööväärtusega alade ehituslaadile ja -mahtudele.
- Uut hoonestust ja maakasutust tuleb sobitada vanaga kaitstavaid väärtusi rikkumata.
- Säilitada ja taastada avatud vaateid merele piki tänavat mere poole<sup>40</sup> 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.

### 3.1.8.1. Holmidepealne

Holmidepealset iseloomustavad liigendatud, maalilise rannajoonega poolsaared – Krimmi ja Bürgermeistri holmid - millede vahele jäävad väikesed lahesopid – viigid. Mõlemal poolsaarel esinevad Haapsalule tüüpilised rannapuiesteed ja neilt avanevad ilusad vaated vanalinnale ja lahele. Oluline on holmide osaline avaliku kasutuse tagamine – ennekõike mõlema poolsaare tipuosades. Eest- ja Tagalahel ning viikides on liigirikas veelinnustik. Piirkonnale on olnud iseloomulikud klaasitud verandad.

Holmidepealne asub täies ulatuses Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Holmidepealset iseloomustavad järgmised alapiirkonnad:

- a. Väikese viigi ümbrus: Vaikse kalda, Suur-Lossi ja Sadama tn vaheline ala
- b. Vasikaholmi kvartal
- c. Holmi kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tänava vahelised kvartalid
- d. Tagalahe kaldapealne Vanasadamast rehabilitatsioonikeskuseni (Sadama tn 16)
- e. Tööstusmaastikud Krimmi, Bürgermeistri ja Suur-Holmil

<sup>40</sup> Head näited Haapsalu linnas on vaade Lembitu tänavalt Kastinina suunas või Linda tänavalt Tagalahe suunas.

## ÜLDTINGIMUSED HOLMIDEPEALSEL MILJÖÖALAL

- Elamukvartalite traditsiooniliseks piirdeaiaks on olnud u 1,4 m kõrgune tihe puitplank, mis tagab mereäärsete kruntide kaitstuse meretuulte eest ning rõhutab kujunduslikult ala selgelt perimetraalset hoonestust.
- Holmidepeasel tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada üleujutusohuga. Muuhulgas peavad kvartalit ümbritsevad tänavad olema kõrgemad kvartalisestest kruntidest ning kavandatavate hoonete esimese korruse põrand peab olema vähemalt 2,2 meetri kõrgusel (absoluutkõrgus).

## TINGIMUSED ALAPIIRKONDADES A-D

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärase detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid räästalahendus, korstnapitsid.
- 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.
- Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahenduse ei sobi kokku ajaloolise hoonestusega.
- Hoone viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve.
- Hoonete ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

## TINGIMUSED ALAPIIRKONDADES A-E

- Säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.
- Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peavad sarnanema olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Uued abihooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.

## TINGIMUSED ALAPIIRKONNAS F

- Holmidel asuvate endiste tööstuspiirkondade ümberplaneerimisel tuleb eelistada merega seotud funktsioone, osaliselt ka elamuehitust. Uue hoonestuse kõrgus ei tohi ületada kolme korrust.
- Taastada Krimmi holmil asuv oluline maamärk – Uussadama ait ajaloolises mahus ning kaasaegses funktsioonis.
- Säilitada Krimmi holmil Nõukogude aegne maamärk – veetorn.
- Piirkonna planeerimisel arvestada Haapsalu traditsioonilise võttega – rajada piki mereranda puiesteid.
- Puiesteede planeerimisel kasutada hõberemmelgat ja pooppuud, mis on olnud puiesteede traditsiooniliseks puuks.

### 3.1.8.2. Õhtu kallas, 20. sajandi alul rajatud kaldapuiestee

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 tn ja Õhtu kalda 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 uhkemad 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 MILJÖÖALAL

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fasaadikäsitlust. 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, linaõlil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve.
- Traditsiooniliselt on piirkonna korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituina ja lubjaga valgendatuna.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused (ka akende, uste vahetus) ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.
- Vaadeldaval alal üldiselt puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete ehitamine on lubatud olemasolevale kohale. 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 hoonete või olemasolevatele naaberhoonetele.
- Kavandatava hoone arhitektuurne lahendus peab tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.
- Uued kõrvalhooned kavandada krundi sügavusse. Võimalusel ja kokkuleppel naabriga kokku ehitatuna krundi piiril.
- Kaldakindlustuse remondil tuleb kasutada traditsioonilist, põllukivi lõhikutest laotud kaldarinnatist. Monteeritavaid või kohapeal valatud betoonelemente ei ole lubatud kasutada.

### 3.1.8.3. Endla tänava – 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. Ala asub täielikult Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

#### TINGIMUSED ENDLA TÄNAVA – KREUTZWALDI TÄNAVA MILJÖÖALAL

- Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fasaadikäsitlust. 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, linaõil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve.
- Korstnapitsid on ehitatud paekivist, suhteliselt tusedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu linnavalitsusega.
- Alal asuvad üksikud tühjad uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb kõne alla vaid olemasolevate kohale. 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 olevatele 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 tänaväärseid tihedad plankaiad, Kreutzwaldi tänavast lõuna pool ka lippaiad ja hekid. Kruntide selgepiiriline eraldatud tänavaruumist peab säilima.
- Haljastus koosneb põhiliselt viljapuuadadest ja sirelipuhmaist kruntide tänaväärsetes osades.

#### **3.1.8.4. Uue tänava – Koidula tänava ümbruse puitasum**

Tegemist on tervikliku 19. sajandi lõpu, 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 rästanurgaga u 40 kraadi, harajoon 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 vanalinna 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, linaõlil põhinevaid värve.
- Korstnapitsid on ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu linnavalitsusega.
- Alal asuvad üksikud tühjad uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb kõne alla vaid olemasolevate kohale. 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 olevatele 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 tänavaäärased tihedad plankaiad, Uue tänava lõunapoolsel, hõredama hoonestusega alal domineerivad lippaiad.
- Haljastus koosneb põhiliselt viljapuuadadest ja sirelipuhmaist kruntide tänavaäärsetes osades.

### 3.1.8.5. Paralepa parkmets

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

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

### 3.1.8.6. Õpetaja tänava – Staadioni tänava elamurajoon

Õpetaja tänava – 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 kvartaleist.

Hoonestus on ajastule omaselt tagasihoidlik ning põhineb omaaegsetel tüüpprojektidel. Ligikaudu 45 kraadise räästaturgaga hooned asuvad harjahoonega paralleelselt tänavale.

#### **TINGIMUSED ÕPETAJA TÄNAVA – STAADIONI TÄNAVA MILJÖÖALAL**

- Pidada kinni alale iseloomulikust ehitusjoonest krundi sügavuses ning säilitada eesaiad;
- Jälgida olemasoleva hoonestuse vormi ja fasaadikäsitlust.
- Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone kujundusvõttest.
- Soovitav on kasutada naturaalseid ehitusmaterjale. Olemasolevate puitehitiste muutmine uute viimistlusmaterjalidega kivimaja ilmelisteks ei ole soositud.
- Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid tuleb kooskõlastada Haapsalu linnavalitsusega.
- Alal asuvad üksikud tühjad uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb kõne alla vaid olemasolevate kohale.
- Uute hoonete ehitisalune pindala, kõrgus kui ka maht peavad sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele 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 vörkaed koos hekiga.

#### **3.1.8.7. Kiideva küla keskus**

Ala väärtuseks on Kiideva mõisa ümbrus ja Kalaküla ajaloolise sumbkülana. Külaosade vahel on säilitamisele kuuluv avatud maastik, rannaniidud, puisniidud. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur.

#### **TINGIMUSED KIIDEVA KÜLA KESKUSE MILJÖÖALAL**

- Hoonete välisviimistlusel kasutada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi aga ka metall. Plastik ja plekk ei ole lubatud.
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides. Säilitada vana värviseade ja toonivalik. Külakeskuses ei ole soovitatav rootsipunane värv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspiirkonnaga.
- Katusematerjaline kasutada looduslikku materjali (roog, laast, kivi). Taastada rehielamute rookatused ja neile iseloomulikud katusekelbad.
- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehielamud.
- Puithoonete renoveerimisel eelistada puidust aknaid ja uksi. Uute akende kavandamisel järgida varasemat akende ruudustruktuuri.
- Uued hooned ehitada samas mahus olemasolevate hoonetega. Elamud rajatakse ühekordsetena või koos katusekorrusega, kõrvalhooned ühekordsetena.

### 3.1.8.8. Puise küla keskus

Ala väärtuseks on Matsalu lahe ümbrus kaheosalise Puise külaga – Puise külakeskus ja Puise nina, kus asuvad ilusa vaatega kohad – Puise poolkaar, Külanina nukk, Puise rand. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur. Alal asub mitmeid kultuuriväärtuse objekte – Madudemägi, Lõpre tamm, Breti kivid jne.

#### TINGIMUSED PUISE KÜLA KESKUSE MILJÖÖALAL

- Hoonete välisviimistlusel kasutada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi aga ka metall.
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides. Säilitada vana värviseade ja toonivalik. Külakeskuses ei ole soovitatav rootsipunane värv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspäikkonnaga.
- Lubatud on puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.
- Katusematerjaline kasutada looduslikku materjali (roog, laast, kivi). Taastada rehiamute rookatused ja neile iseloomulikud katusekelbad.
- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehiamud.
- Uued hooned ehitada samas mahus olemasolevate hoonetega. Elamud rajatakse ühekordsetena või koos katusekorrusega, kõrvalhooned ühekordsetena.
- Lubatud on puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.

### 3.1.8.9. Haeska küla keskus

Ala väärtuseks on Matsalu lahe ümbrus ajaloolise ahelkülaga, mille keskseks osaks on Haeska mõis ja mõisapark. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur. Alal asub mitmeid kultuuriväärtuse ja kohaliku väärtusega objekte – Haeska endine koolimaja, Tuulingu puhkemaja, muinsasulakoht, Maa-aluste kivi, Kalevipoja kivi, Tõllukivi jne.

#### TINGIMUSED HAESKA KÜLA KESKUSE MILJÖÖALAL

- Hoonete välisviimistlusel kasutada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi aga ka metall.
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides. Säilitada vana värviseade ja toonivalik. Külakeskuses ei ole soovitatav rootsipunane värv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspäikkonnaga.
- Rehiamute taastamisel on lubatud üksnes puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.
- Katusematerjaline kasutada looduslikku materjali (roog, laast, kivi). Taastada rehiamute rookatused ja neile iseloomulikud katusekelbad.
- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehiamud.
- Uued hooned ehitada samas mahus olemasolevate hoonetega. Elamud rajatakse ühekordsetena või koos katusekorrusega, kõrvalhooned ühekordsetena.
- Lubatud on puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.

### 3.1.8.10. Saanika küla keskus

Ala keskne väärtus tuleneb alal asuvatest objektidest – Saanika koolikoht, avatud vaadetega kurviline külatee, Tubri maalinn, mitmed rändrahnud. Iseloomulikuks ehitusstiiliks on taluarhitektuur.

#### TINGIMUSED SAANIKA KÜLA KESKUSE MILJÖÖALAL

- Hoonete välisviimistlusel kasutada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi aga ka metall.
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides. Säilitada vana värviseade ja toonivalik. Külakeskuses ei ole soovitatav rootsipunane värv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspiirkonnaga.
- Lubatud on puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.
- Katusematerjaline kasutada looduslikku materjali (roog, laast, kivi). Taastada rehiamute rookatused ja neile iseloomulikud katusekelbad.
- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehiamud.
- Uued hooned ehitada samas mahus olemasolevate hoonetega. Elamud rajatakse ühekordsetena või koos katusekorrusega, kõrvalhooned ühekordsetena.
- Lubatud on puidust aknad ja uksed. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri.

### 3.1.9. Pärandkultuuri objektid

Üldplaneeringu raames on kajastatud erinevaid pärandkultuuri objekte<sup>41</sup>, et tõsta esile ja väärtustada piirkondlikke ajaloolisi ning kultuurilisi väärtusi. Tegu on valdavalt põliste talukohtadega, mõisaarhitektuuri objektidega, mälestuskivide 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

Üldplaneering teeb ettepaneku järgmiste väärtuslike objektide kustutamiseks pärandkultuuriobjektide nimekirjast, mis on kas hävinud või ei oma enam säilitatavat väärtust:

- Rohuküla laod (674:MIL:001), kuna müürifragmendid ei ole seoses sadama rekonstrueerimisega säilinud

<sup>41</sup> EELIS, seisuga 03.12.2020

- laskepunkt – Dzotid (184:OKU:002), 2 tk, mis lammutati koos sõjaväelinnakuga ca 10 aastat tagasi.
- Asuküla vallamaja (674:VAL:002), mis ei ole säilinud. Krundil on uus hoonestus
- Siloaugud (674:PNL:002). Siloaukudele on ehitatud laohooned.
- Rehielamu (674:REE:019), mis on lammutatud

## 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.
- Pärandkultuuri objekti ümbritseval alal säilitada põlispuud.
- Objekti valdaja nõusolekul tagatakse pärandkultuuri objektidele avalik juurdepääs, et kõigil huvilistel oleks võimalik pärandkultuuriobjekte külastada.
- Naaberalade uushoonestuse kavandamisel arvestada vaadete säilimisega pärandkultuuri objektidele.

## 3.2. Looduslikud väärtused

### 3.2.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on erinevad kaitsealad (looduskaitsealad, maastikukaitsealad ja rahvusparkid), 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 -kavadest. Üldplaneering kajastab kaitse alla võetud objektide hetkeseisu, ajakohane info asub riiklikes andmebaasides (Keskkonnaregister, EELIS, Maa-ameti geoportaal<sup>42</sup>).

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 põllumaa, väärtuslik looduskooslus, maastiku üksikelement, park, haljasala või haljastuse üksikelement. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmine toimub vastavalt seadusele.

Käesoleva üldplaneeringuga võetakse maastikukaitsealadena looduskaitseseaduse § 10 lg 7 p 1 alusel kohaliku kaitse alla Paralepa parkmets ja Valgevälja mets. Kaitseala piirid ja kaitse-eeskiri on määratud käesoleva üldplaneeringuga.

Paralepa parkmetsas hõlmab kaitse alla võetav ala Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetammi ja mereranna vahelist ala Haapsalu linnas ning Paralepa metsa Kiltsi külas ehk metsaala Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetammi Paralepa aleviku ja Ungu oja vahel. Kaitseala ulatus on kantud üldplaneeringu maakasutuse joonisele kohaliku kaitsealuse metsa maa-ala juhtotstarbega.

<sup>42</sup> Üldplaneeringus käsitletud info kaitstavate loodusobjektide kohta on kajastatud Lisas 2 seisuga juuli 2019.

Valgevälja metsas hõlmab kaitse alla võetav ala Lihula maantee ja Tööstuse tänava vahelist ala asustussüskuses Haapsalu linn. Kaitseala ulatus on kantud üldplaneeringu maakasutuse joonisele kohaliku kaitsealuse metsa maa-ala juhtotstarbega.

### 3.2.1.1. Paralepa maastikukaitseala kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused

Paralepa maastikukaitseala 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 piirkonna, nii Haapsalu linnas kui ka Kiltsi külas asuvad metsad on kohaliku elanikkonna meelis marja- ja seenemetsad ning peamine rekreatsiooniala, kus asuvad Paralepa terviserajad ja mida läbib ka rahvusvaheline ranniku matkatee. Alal asuvad: 2,5 km valgustatud liikumisirada, 4,6 km liikumisirada ja 4,5 km matka- ja jalgrattakrossirada ning Paralepa-Pullapää metsanduslik õpperada. Liikumisiradasid kasutavad tervisesportlased jooksmiseks, käimiseks, kepikõnniks, orienteerumiseks, suusatamiseks ja ratsutamiseks. Koolid viivad seal läbi kehalise kasvatus tunde, lasteaiad matku ja piknikke. Jalgrattakrossiradade kasutajaist on moodustunud Paralepa Jalgrattaklubi. Kelle eestvedamisel korraldatakse erinevaid jalgrattavõistlusi, millest tuntuim on Marimetsa Kapp. Paralepa metsa linnaservas on vastavatud kõrgseikluspark, metsa on avastanud ka geopeituse mängijad. Lisaks on varasema riikliku kaitse all olev alaga võrreldes laiendatav kaitseala just Paralepa aleviku inimestele oluline rekreatsiooniala. Siia on rajatud 4,5 km pikkune matka- ja jalgrattagrossirada ning Paralepa-Pullapää metsanduslik õpperada, mida on raietöödega kahjustatud ning mida kohalik kogukond soovib säilitada ja kaitsta.

Ajaloolis-kultuurilised väärtused Paralepa maastikukaitseala piirkonnas:

- alal asub Paralepa-Pullapää metsanduslik õpperada;
- alale jäävad pärandkultuuri objektid: Paralepa-Unguru metsatee, Peetri kivi (KLO4000447 Paralepa rändrahn), Põline metsatee, Ristimiskivi, Paralepa tormilank (ajaloosündmuste, traditsioonidega seotud puistu), Paralepa metsavalvekordon, Unguru metsa puukooli koht (vana metsataimla), Sepapaja männid (põlispuud) Paralepas ja Unguru tee kivisild;
- alale jääb Lääne-Eestile omane üleujutatav rannamaastik;
- alal asuvad üle saja-aastase ajalooa puhkemetsad (Paralepa metsad võeti puhkealana kasutusse juba 19. sajandil. Sihipärane puhkeala väljaarendamine algas 1920ndatel aastatel<sup>43</sup>).

Kaitstaval alal saavad piisavalt kaitstud 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; kääbus-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,

<sup>43</sup> Läänemaa looduse õpperajad, Tiit Kaljuste, 2006

park jm) hooldamiseks ja majandamiseks<sup>44</sup>. Peamine soovitus on eelistada nahkhiirte elupaigapuistute majandamist püsimeetsana ja lisaks on seatud erinevaid piiranguid metsatööde teostamiseks, sest nahkhiired on väga tundlikud maastiku muutumise osas ja raietegevus mõjutab nende elutegevust oluliselt. Nimetatud piirangutest tulenevad ka mitmed Paralepa maastikukaitseala metsade majandamisele seatud kaitse- ja kasutustingimused.

Üldplaneeringu koostamise ajal oli maastikukaitseala Paralepa parkmetsa osa siseriikliku kaitse all (Paralepa-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-eeskiri<sup>45</sup>. Sellest tulenev kaitsekord ei olnud Keskkonnaameti hinnangul Paralepa ja Pullapää metsa kaitseks otstarbekas ja piisav<sup>46</sup>.

Riigimetsad Paralepa maastikukaitsealal on Haapsalu linna riigimetsade majandamise kava alusel arvatud RMK kõrgendatud avaliku huviga alade (nn KAH alade) koosseisu. Sinna on kavandatud aastateks 2023 ja 2028 erinevad uuendusraied. Keskkonnaameti hinnangul pole kaitseala laiendamine RMK majandatavale alale raudteetammist lõunasuunas põhjendatud, sest valdavalt on sellel alal tegemist, loodusmetsa kriteeriumitele mitte vastava majandusmetsaga (v.a. vääriselupaigad). Kuna riigimaal oleva metsa on RMK määratlenud KAH alaks, on Keskkonnaamet väljendanud seisukohta, et seal paiknevate kultuuriobjektide kaitse saab tagada ka kokkulepete teel.

Omavalitsuse hinnangul tuleb nii puhke- kui ka looduskaitsealasid kaitsta kohaliku omavalitsuse poolt täiendavalt just metsade majandamise eest. Selle ilmeks näiteks on Paralepa-Pullapää metsa kavandatud erinevad uuendusraied, sh mitmesse vääriselupaika ajal, kui riiklik kaitsekord uuendusraied seal keelas. Muuhulgas kavandati ca 3 ha suurune lageraielank Paralepa aleviku piirile, kuigi KAH aladel on lubatud, et asulate piiril lageraieid ei teostata. Kuigi nahkhiirte elupaigad on Paralepa metsas tuvastatud juba enne 2013. aastat, pole raietegevuse kavandamisel sellega arvestatud - nahkhiirte elupaigametsa on kavandatud suuremaid kui 1 ha suuruseid lageraielanke.

Paralepa maastikukaitseala piiresse jääva metsa-ala kaitse alla võtmise ettepanek on tehtud ka 2006. aastal kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringuga, kuid kaitseala moodustamise ettepanekut ei menetletud lõpuni.

Kaitseala kasutustingimused on määratud lähtuvalt ala esteetilisest, ajaloolis-kultuurilisest ja loodus- ning keskkonnakaitselisest väärtusest ja Haapsalu kogukonna huvidest, mida on väljendatud nii kehtivate kui ka käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal. Kaitseala asub maakonnaplaneeringuga määratud Pullapää-Paralepa-Topu väärtusliku maastiku alal ja roheline võrgustiku alal (tugiala ja koridor).

### **3.2.1.2. Valgevälja metsa kaitse alla võtmise eesmärk ja põhjendused**

Valgevälja maastikukaitseala 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 looduskooslusega metsamaa, kus männikud, kuusikud ja segametsad vahelduvad sooga. Ala on liigniiske, kuid kuivemal aastaajal on enamik teeradadest jalgsi läbitavad. Valgevälja mets on linna enim asustatud Kastani elamupiirkonna

<sup>44</sup> Keskkonnaameti peadirektori 15.03.2017 käskkiri nr 1-1/17/150 Lisa- Põhimõtted nahkhiirlaste elupaigapuistute (mets, park jm) hooldamiseks, majandamiseks.

<sup>45</sup>Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri <https://www.riigiteataja.ee/akt/1001100>, 16.02.2021

<sup>46</sup> Keskkonnaameti 09.12.2020 kiri nr 7-9/20/12741-7

ning Uuemõisa aleviku elanikkonna peamine kodulähedane rekreatsiooniala. Alal asuvad looduslikud jalgteed ja matkarajad, mida kasutatakse jalutamiseks, koriluseks, matkamiseks ja orienteerumiseks. Laiematel metsateedel harrastatakse ATV-dega safarimatku nii lastele kui täiskasvanutele.

Loodusväärtustest on Valgevälja metsas inventeeritud II kaitsekategooria (kanakull) ja III kaitsekategooria (öösorr) kaitsealuste lindude püsielupaiku ja 6 metsa vääriselupaika. Kuna kanakulli pesapaiku 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 kaitseala moodustamise ettepanekut ei menetletud lõpuni.

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

### 3.2.1.3. Kohaliku kaitse aluste metsade kaitse- ja kasutustingimused

Kaitseala valitseja on Haapsalu Linnavalitsus.

Kaitsealal on lubatud:

- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad ja veekogud;
- 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 m<sup>2</sup> suuruseid looduskeskkonda sobituvad väikehooned jne.
- ehitustegevus olemasolevatel hoonestusaladel vastavalt kehtivale ehitusõigusele ja maakasutusele.

Kohaliku kaitse aluse metsa maa-alad jagunevad kaheks kategooriaks lähtuvalt metsade majandamisele kohaldatavatest tingimustest:

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

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

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

- Majandustegevus, sh mistahes ehitise ehitamine, raietööd vms tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Haapsalu Linnavalitsus ei kooskõlasta maa-alal tegevust, mis võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või säilimist.
- Maa-ala on valdavalt ette nähtud avalikuks kasutamiseks.
- Metsamajandamistööde kavandamisel tuleb tööde planeerimisse kaasata kohalik kogukond või elanikud.

- Maa-alal on keelatud uuendusraie ja lubatud hooldusraie ning valikraie.
- Raietöid ei teostata lindude pesitsemis- ja nahkhiirte poegimisperioodil.
- Telkimine ja lõkketegemine on lubatud vaid selleks ettenähtud alal.
- Liikumine (sportimine, matkamine, ratsutamine vms) väljaspool olemasolevaid jalgradu, v.a. koriluse eesmärgil, pole soovitatav.
- Alal on lubatud kergliiklus ja selleks ette nähtud taristu.
- Mootorsõidukite liiklemiseks vajalikud teed on lubatud üksnes maa-ala teenindava või sellel olemasoleva hoone teenindamiseks.

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

- Majandustegevus, sh mistahes ehitise ehitamine, raietööd vms tuleb kooskõlastada Haapsalu Linnavalitsusega.
- Haapsalu Linnavalitsus ei kooskõlasta maa-alal tegevust, mis võib kahjustada kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist või säilimist.
- Maa-ala on valdavalt ette nähtud avalikuks kasutamiseks.
- Metsamajandamistööde kavandamisel tuleb tööde planeerimisse kaasata kohalik kogukond või elanikud.
- Maa-alal on lubatud uuendusraie järgmistel tingimustel:
  - Uuendusraiet ei teostata vääriselupaikades.
  - Uuendusraie pärandkultuuri objekti läheduses kooskõlastatakse Haapsalu Linnavalitsusega.
  - Uuendusraiet ei teostata elamualade kaitseks elamutega piirneval metsaalal 100 m laiuselt.
  - Uuendusraie langid turberaiete korral on lubatud kuni 2 ha suurustel raielankidel, lageraiete korral kuni 1 ha suurustel raielankidel.
  - Uuendusraie langile piirneval alal võib teostada uue raie kui mets raielangil on uuenenud. Mets loetakse uuenenuks kui hektaril kasvab vähemalt 1500 2 meetri kõrgust ja kõrgemat harilikku mändi või vähemalt 1000 2 meetri kõrgust ja kõrgemat harilikku kuuske või vähemalt 1500 2 meetri kõrgust ja kõrgemat muud metsa uuenenuks lugemisel arvesse võetavat puuliiki. Puud peavad olema elujõulised ja paiknema ühtlaselt kogu uuendataval alal. Puude olemasolu pole nõutav hukkunud metsaosas või raiesmikul paiknevates looduslikes sulglohkudes, oksavallidel ja raiejäätmetega tugevdatud kokkuveoteedel.
- Metsa kokku- ja väljaveoteed ja metsamaterjali ladustamisplatsid tuleb pärast tööde lõpetamist taastada raie eelsesse seisu.
- Raietöid ei teostata lindude pesitsemis- ja nahkhiirte poegimisperioodil.
- Telkimine ja lõkketegemine on lubatud vaid selleks ettenähtud alal.
- Alal on lubatud mootorsõidukite- ja kergliiklus selleks ette nähtud teedel või radadel.

### **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 keskkonnanähtude 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<sup>47</sup>, 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 erinevad mageveekogud – järved, jõed, ojad, kraavid, kanalid jms. Sinivõrgustiku ökosüsteemid mitmekesistavad rohevõrgustiku funktsioone ning loovad paremat sidusust erinevate alade vahel.

### ÜLDTINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU ALAL

- Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
- Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest.
- Rohevõrgustiku aladel (va väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised

<sup>47</sup> Rohevõrgustiku täpsustamise aluseks on koostatud alusanalüüs „Haapsalu linna rohevõrgustik. Alusanalüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

seadustest tulenevate piirangutega alad) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat 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 ja üldplaneeringu kohast juhtotstarvet üldjuhul ei muudeta. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
- Rohevõrgustiku aladel tuleb vältida ulatuslikku maade tarastamist. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres nn sinivõrgustiku alal tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.
- Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks tuleb jätta raudteed tarastamata lõikudel, kus need ristuvad rohevõrgustiku elementidega.
- Rohevõrgustiku alale on üldjuhul vastunäidustatud suurte taristu objektide (maantee, prügila, jäätmeoidla jms) rajamine. Juhul kui selliste objektide rajamine on vältimatu, tuleb planeeringus hoolikalt valida rajatiste asukoht, viia läbi keskkonnamõju hindamine, tagada rohevõrgustiku alade sisene ja omavaheline sidusust, üldine võrgustiku toimimine ja vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.
- Olemasolevate karjäärade laienemisel ja uute kasutusele võtmisel peab arvestama rohevõrgustiku paiknemisega ning hinnata tuleb keskkonnale ja rohevõrgustiku toimimisele tekitatavat mõju. Karjäärade laiendamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada rohevõrgustiku sidusust.
- Karjäärade sulgemisel taastada alad viisil, mis tagaks nende edaspidise toimimise rohevõrgustiku osana (näiteks puhkeala, veekogu baasil puhkeala, metsastamine vmt).
- Maardlate kasutuselevõtul vältida võimalusel alasid, mis asuvad rohevõrgustikus. Juhul kui nimetatud aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt hinnata kaasnevaid mõjusid rohevõrgustiku komponentidele ning näha ette mõju leevendavad meetmed.
- Rohevõrgustiku tugevdamiseks säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
- Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni<sup>48</sup> olemasolu ja säilitada seis- 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) on oluline rakendada meetmeid, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Oluline on säilitada looduslikku taimkatet kogu rohekoridori ulatuses. Maanteetrassi või muu konfliktala lõikumisel rohevõrgustikuga tuleb rakendada erimeetmeid. Näiteks paigaldada alale kiirusepiirangud, hoiatavad liikluskorraldusvahendid

<sup>48</sup> Ökoton on kahe taimekoosluse vaheline selgesti eristuv siirdeala, nt veekogude kaldavöönd, metsa ja raba vaheline niiske rabastuv metsaala.

vms. Loomade sõiduteele sattumise vältimiseks rajada nt võrkaed, ökodukt, ulukitunnel, truubid vms.

### TINGIMUSED ROHEVÕRGUSTIKU TUGIALAL

- Tegevuste lubamisel rohevõrgustiku tugialal tuleb tagada, et riigi ja piirkondliku tasandi tugialade ulatus ei väheneks üle 10%.
- Maavarade kaevandamisel tuleb tugiala ulatuse säilimine tagada rekultiveerimise või asendusalade leidmise kaudu.
- Uusi kompaktse hoonestusega alasid tugialadele ei kavandata. Säilitada tuleb tugialade terviklikkus ja vältida tuleb terviklike loodusalaade killustumist.
- Tugialadel ei vähendata looduskaitseseadusest tulenevat ranna või kalda ulatust või selle ehituskeeluvööndit.
- Olemasolevate karjäärade kasutamine jätkub kavandatud ulatuses nende ammendumiseni. Kaevandamistegevuse lõpetamise järel tuleb alad korrastada ja kujundada rohealadeks.
- Looduslike ja/või pool-looduslike alade osatähtsus ei tohi langeda alla 90%.

### TINGIMUSED ROHEKORIDORIS

- Rohekoridori uusi suuremahulisi tootmis- ja äriobjekte ei ehitata ega laiendata. Rohekoridoris loetakse suuremahuliseks tootmis- ja äriobjektiks ehitisi, mille pikem külg või ehitiste grupp moodustab kuni 1/3 rohekoridori laiuusest. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine olemasolevas mahus.
- Metsa majandamisel rohekoridoris vältida üle 2 ha suuruseid raielange. Mererannikul paiknevates rohekoridorides tuleb metsa majandamisel kasutada lageraiest erinevaid majandamisvõtteid.
- Aiaga piiratud õueala suurus rohekoridoris on kuni 0,4ha ning aedade ja hoonegruppide omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

#### 3.2.4. Väärtuslikud maastikud

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

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanek arvata väärtuslike maastike hulgast välja maakonnaplaneeringuga väärtusliku maastikuna määratletud Haapsalu linnamaastik, kuna linnas asendub väärtuslik maastik parkide, haljasalade ja kultuurimaastikuga ning linnamaastiku säilimine on tagatud üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslike alade ning neis ette nähtud maakasutus- ja ehitustingimustega.

| Väärtuslik maastik                | Kaitstav väärtus                                                                                           | Klass <sup>49</sup> |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Paralepa – Pullapää – Topu</b> | Riikliku tähtsusega väärtuslike loodus- ja ajaloolis-kultuuriliste elementidega maastik. Haapsalu-Rohuküla | I                   |

<sup>49</sup> 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.

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
|                                                                     | maanteest põhjapoolle jäävate kohalike teede ja erateede seisukorra parandamine; asustuse kavandamisel eelistada olemasolevaid suvilapiirkondi; rannaalade planeerimisel arvestada võimaliku ülejutusohuga; roostunud rannaalade kinnikasvamise piiramine; maastiku hooldamine puhkekohtade ja liikumisradade (tervisespordi-, suusa-, orienteerumisraja) väljaehitamiseks ja korrashoiuks. |    |
| <b>Hobulaid</b>                                                     | Maakondliku tähtsusega maastik, kus on ehe loodus, säilinud vana taluhoonestus ja kaunid vaated; ehituskeeluvööndi vähendamise ja uusasustuse kavandamise vältimine; pool-looduslike koosluste (puisniitude) taastamine ja hooldamine.                                                                                                                                                      | II |
| <b>Kuijõe – Keedika – Uugla – Taebla – Kirimäe – Võnnu – Ridala</b> | Maakondliku tähtsusega teemaastik; asustuse kavandamine ajalooliste külade piires või nende lähiümbruses; hooldusega vaadete avamine teeäärsetele huviväärsetele objektidele ning teeäärte võsastumise ära hoidmine                                                                                                                                                                         | II |
| <b>Ridala</b>                                                       | Põhja-Läänemaa üks muinasaegsetest keskustest; asustuse kavandamine ajalooliste külade piires või nende lähiümbruses; kohalike teede hooldamine ja tolmuvabaks muutmine.                                                                                                                                                                                                                    | II |
| <b>Puise – Põgari – Tauksi<sup>50</sup></b>                         | Maakondliku tähtsusega põllumajandus- ja loodusmaastik; rannaalade planeerimisel võimaliku ülejutusohuga 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 |

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.

## 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 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; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid.
- Elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste külade taastamist ehk ehitamist väljakujunenud külasüdamikesse ja õuealadele.

<sup>50</sup> Ala jääb Matsalu Rahvuspargi piiridesse, kus tuleb lisaks arvesta rahvuspargi kaitse-eeskirjaga.

- Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes tuleb asustuse laiendamisel järgida väljakujunenud külatüüpi – hajaküla, ridaküla jms.
- Tööstus- 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.
- Rannalal 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.
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile võimalusel<sup>51</sup> juurdepääs.
- Kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on maaomaniku poolt piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja huviväärsuse kaugust.
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses, va käesoleva üldplaneeringuga kohaliku väärtusega maastikeks määratud looduslikel rohumaadel.
- Väärtuslikel maastikel asuvatel rannaniitudel on vajalik niitmine ja karjatamine, puisniitudel poollooduslike koosluste hooldustööd (niitmine, võsa raiumine, vanade puude väljaraiumine ja juurimine, okste põletamine jms).
- Maardlate kasutuselevõtul vältida 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. Väärtuslikud põllumajandusmaad

Väärtusliku põllumajandusmaa määratlemise ja kasutustingimuste seadmise üldine eesmärk on tagada nende säilimine võimalikult suures ulatuses ja kasutada neid sihipäraselt põllumajanduslikuks tegevuseks. Keskmisest kõrgema boniteediga põllumajandusmaa kui piiratud ja taastumatu ressurss on väärtus, mida tuleb kasutada eelkõige toidu tootmise eesmärgil.

<sup>51</sup> Juurdepääsu tagamisel tuleb saavutada kokkulepe maa- või objekti omanikuga.

Väärtuslik põllumajandusmaa võib olla haritav maa (põllumaa), püsirohumaa ja püskikultuuride all olev maa, kus tulenevalt viljakusest peaks jätkuma põllumajanduslik maakasutus.

Üldplaneeringu koostamisel vaadati detailselt üle väärtuslike põllumajandusmaade paiknemine Haapsalu linnas, sh tuginedes maakonnaplaneeringus toodud tingimustele. Väärtuslike põllumajandusmaade levikut silmas pidades, täpsustati väärtuslike põllumajandusmaade käsitlust järgmiselt:

- Maakonnaplaneeringust tulenevalt on Haapsalu linnas väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseks põllumaad alates 33 hindepunktist, samas kui Eesti keskmine on 40 või enam hindepunkti. Tegemist on ebaproportsionaalse piiranguga piirkonna maakasutusele, mis tekitab põhjendamata kitsendusi maaomanikele. Seetõttu käsitletakse Haapsalu linna piires väärtuslike põllumajandusmaadena üldjuhul põllumaid, mille kaalutud keskmine reaalloniteet on võrdne või kõrgem Eesti keskmisest – 40 hindepunkti.
- Väärtuslike põllumajandusmaadena käsitletakse põllumaa massiive, mille miinimumsuurus on üldjuhul 2 ha.
- Väärtuslikud on põllumajandusmaad, mis ei asu linnas, alevikus või 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 olema oma kujult kasutatav põllumajanduslikuks tegevuseks ning ala peab olema põllumaana kasutusele võetav, st ala tegelik kasutus ei ole nt elamuehitus, ala ei ole metsastatud vmt.

Täiendavate väärtuslike põllumajandusmaadena on üldplaneeringuga määratud ka madalama kui 40 kaalutud keskmise reaalloniteediga maad, mis on aktiivses kasutuses või mille vähene parendamine võiks alade kasutuselevõttu põllumaadena soodustada.

Väärtuslike põllumajandusmaade juurde ja maha arvestamine üldplaneeringu koostamise käigus on esitatud käesoleva üldplaneeringu Lisas 8.

## 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.
- Väärtuslikud põllumajandusmaad säilitatakse avatud maastikuna, nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.
- Väärtuslike põllumajandusmaade toimivuse tagamiseks 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.
- 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. Nende alade metsastamine vms maastiku avatust kaotav tegevus peab olema põhjendatud ja läbi kaalutud.

### 3.2.6. Maavarad

Üldplaneeringu väärtuste ja piirangute kaardil on esitatud maardlate ja mäeeraldiste paiknemine, kus on võimalik geoloogiliste uuringute läbiviimine arvestades üldplaneeringus toodud tingimusi.

#### TINGIMUSED MAAVARADEGA ARVESTAMISEKS

- Maardla kasutuselevõtmisel maavara väljamise eesmärgil tuleb juhendada õigusaktides sätestatud korrast.
- 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 keskkonnahäiringutele (õhusaaste, müra) ning tagada, et tegevusega ei põhjustataks negatiivseid häiringuid tundlikele aladele.
- Kasutusele võetud maardlates tuleb varud maksimaalselt ammendada ning alad majandustegevuse lõppemisel korrastada, et võimaldada maade edasist kasutamist. Karjääri ammendumisel tuleb koostada korrastamisprojekt ning see kooskõlastada kohaliku omavalitsuse ja 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.
- Uusi kaevandusi ei rajata elamu-, puhke- ja ühiskondliku objekti ning potentsiaalse turismi piirkonna vahetusse lähedusse.
- Karjääride rekultiveerimisel uute tehisveekogude tekkimisel määrata veekogud avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

### 3.2.7. Rand ja kallas

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskosluste 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 kohalikele 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 tagada sobiv optimaalne rada ümber sadama maa-alade, et soovijad saaksid liikuda mööda ranna kallasrada.

### 3.2.7.1. Ehituskeeluvöönd

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

Ehituskeeluvööndi määratlemisel on üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piir võttes aluseks 2019. aastal läbi viidud korduva üleujutusega ala piiri määramise uuring.<sup>52</sup> Lähtuvalt kohalikest oludest (teede ja teetammide paiknemine, väljakujunenud hoonestatud piirkonnad, kehtivad planeeringud vms) on uuringu tulemusel määratud korduva üleujutusega ala piiri vajadusel täpsustatud.

Võttes arvesse maakasutuse iseloomu (nii olemasolevat katastrijärgset kui ka üldplaneeringuga kavandavat), väljakujunenud ehitusjoont ning kalda kaitse eesmärke, teeb üldplaneering ettepaneku ranna või kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks, et ühtlustada ehituskeelujoont ning võimaldada ja elavdada nendes piirkondades atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist. Ehituskeeluvööndi vähendamine olemasoleva hoonestusega aladel võimaldab õue- ja avalike alade funktsionaalsemat kasutust, vajalike ehitiste (abihoone, väliköök, terrass, sillutatud tee, väikevormid jms) rajamist kinnistule. Haapsalu linnastus on ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik rannapromenaadi ja sellega seotud rajatiste ehitamiseks.

Ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine on välja toodud üldplaneeringu väärtuste ja piirangute joonisel. Põhjendused ehituskeeluvööndi suurendamiseks või vähendamiseks on esitatud käesoleva üldplaneeringu Lisas 9.

### 3.2.7.2. Supelrand ja supluskohad

Haapsalu linna territooriumil on ametlikeks supelrandadeks Paralepa rand, 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.

#### TINGIMUSED SUPELRANNALE JA UJUMISKOHTADELE

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

### 3.2.7.3. Avalikud juurdepääsud

Üldplaneeringuga on avalike juurdepääsude tagamine ette nähtud veekogudele, kallasradadele, supluskohadele, puhkekohtadele, väikesadamatele ja lautrikohtadele ning kallasrajale.

#### TINGIMUSED AVALIKE JUURDEPÄÄSUDE TAGAMISEKS

<sup>52</sup> Haapsalu linna üleujutusriskide maandamine, "Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise" uuring. Maves AS, 2019.



- Juurdepääsude tagamisega tuleb arvestada alade edasisel arendamisel, sh ehitustegevuse, kaevandustegevuse vms kavandamisel.
- Kui juurdepääsuid mererannale pole üldplaneeringuga näidatud, siis tuleb hajaasustuses kallasrajale tagada juurdepääs reeglina vähemalt iga 500 m järel, kompaktse hoonestusega aladel vähemalt iga 200 m järel. Juurdepääsude tagamisega tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega. Juurdepääsude tagamisega tuleb arvestada kaitstavate loodusobjektide kaitsetingimustega.
- Kallasrajad, ranna- ja kaldaaladele ja puhkealadeni viivad teed tuleb hoida rannikualal liikujale avatuna (mitte sulgeda piirete või keelavate viitadega).
- Karjäärade rekonstrueerimisel uute tehisveekogude tekkimisel eelistada veekogude määramist avalikult kasutatavaks, et kohalikel elanikel oleks takistusteta võimalik neid puhkeotstarbel kasutada.

#### 3.2.7.4. Üleujutusohuga alad

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

#### TINGIMUSED ÜLEUJUTUSOHUGA ALADELE

- Piirkondades, kus esineb üleujutusi tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega.
- 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 arvestada üleujutusohuga.
- Üleujutusohu leevendamise kaitsetammide rajamine, mille asukoha valikuks ja projekteerimiseks on vajalikud eelnevad rakendusuurimused.
- Katastriüksuse reljeefi muutmisel, kui see mõjutab oluliselt kinnistu või naaberkinnistute veerežiimi, tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus koostada ka vertikaalplaneerimine ning ekspertiis ja kooskõlastada see naaberkinnistu omanikega.

#### 3.2.8. Ilusa vaatega kohad

Üldplaneeringuga on määratud ilusa vaatega kohad mererannikul ning Haapsalu panoraami vaadeldavus.

#### TINGIMUSED ILUSA VAATEGA KOHTADELE

- Maaomanikul või ala valdajal säilitada vaadete avatus.
- Kavandada ilusa vaatega kohtadesse puhketaristu, nt puhkekoha, lõkkeplatsi, piknikukoha vms näol.
- Korrastada ja täiendada järjepidevalt viidasüsteemi ilusate vaadetega kohtadele.

- Uute elektri- ja sideliinide paigutamisel planeerida need maastiku väärtuse säilitamiseks maa alla või varjatud kohtadesse, vältides sealjuures liinisihtide rajamist vaatekoridoridesse. Olemasolevad elektri- ja sideliinid viia võimalusel maastiku väärtuse suurendamiseks maa alla või varjatud kohtadesse.
- 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.

### 3.2.9. Matkarajad

Lisaks olemasolevale Kiideva-Puise matkarajale on üldplaneeringuga ette nähtud korrastada loodus- ja matkarada Pullapää ja Nõmme küla vahelisel alal seal asuvate loodus- ja pärandkultuuriobjektide ning militaarpärandi tutvustamiseks.

#### 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 ja kaitsealustest taime- ning loomaliikidest mööduma piisavas kauguses.
- Teiste tegevuste kavandamisel, sh ristuvate teede ja tehnovõrkude kavandamisel, arvestada matkaraja terviklikkuse ja kasutatavuse säilimisega. Põhjendatud vajadusel näha ette muudatused raja kulgemises.
- Väärtuslikel maastikel asuvad matkarajad tähistatakse looduses ja vaatamisväärsused nende ääres varustatakse infotahvlitega.

## 4. Tehniline taristu

### Joonis 4 – „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.

Transpordi- ja tehnovõrgud on kajastatud joonisel 4 „Taristu“.

### 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:

- Uuemõisa alevikust kuni Lihula maanteeeni raudteetrassi äärde kesklinna poolsele küljele. Tegemist oleks Rohuküla sadamast ning perspektiivsest Kilti tööstuspargist tingitud transpordivoogude vähendamiseks vajalik ümbersõidutee eesmärgiga vähendada liikluskoormust Haapsalu kesklinnas, kuid välistades kaugel ümbersõidukoridoriga kaasneda võivaid negatiivseid sotsiaalmajanduslikke tagajärgi ennekõike kaubandus- ja teenussektorile.
- Haapsalu ümbersõidukoridori trass tulenevalt Lääne maakonnaplaneeringust, eesmärgiga suunata Haapsalu kesklinnast mööda Rohuküla sadamast lähtuvad ja perspektiivse Kilti ettevõtluspiirkonna arenguga lisanduvad transpordivood.

- Noarootsi püsiühenduse trassi algus Uuemõisa alevikus Linna tee pikendusena. Tegemist on Haapsalu linnastust Noarootsi poolsaarele viiva maanteeasilla või -tammiga, mille eesmärk on tuua need kaks piirkonda teineteisele aegruumiliselt lähemale, täiendades piirkondi kas vastavalt äri- ja teenussektori või puhkealade poolt pakutavaga.

Üldplaneeringuga näidatakse nimetatud sõiduteede üldine asukoht. Sõiduteede rajamise võimalusega tuleb arvestada nende põhimõttelises asukohas teiste tegevuste kavandamisel.

## TINGIMUSED SÕIDUTEDE RAJAMISEKS JA REKONSTRUEERIMISEKS

- Üldplaneeringu kehtestamise järgselt tuleb sõiduteede trassikoridori (sh ümbersõidukoridori) kavandamiseks läbi viia projekteerimistingimuste väljastamine avatud menetluses või detailsema planeeringu koostamine ning hinnata sõiduteede rajamisega kaasnevaid eeldatavaid keskkonnamõjusid.
- Üldplaneeringuga kavandatud trassikoridoris:
  - ei ole lubatud ehitiste ehitamine, mis võivad takistada sõidutee rajamist tulevikus;
  - jätkub olemasolev maakasutus kuni sõidutee täpsema asukoha määramiseni projekti koostamise käigus;
  - toimub üldplaneeringuga kavandatud juhtotstarvete realiseerimine üksnes mahus, 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 maanteevõrgu kvaliteedi parandamine ja liikluse turvalisus lähtuvalt maantee klassist, tee funktsioonist, asustusstruktuurist jms.
- Ajalooliste teede rekonstrueerimisel väärtuslikel maastikel tuleb hoida nende väljakujunenud looklevust, tervikstruktuuri, ehitusjoone vahekaugust jms iseloomulikke omadusi.
- Uue teekatte kavandamisel 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 kruusakatttega teed tuleb üldjuhul viia tolmuva kätte alla. Prioriteedina viiakse tolmuva kätte 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 maanteede 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 tagada vaated ja suunaviidad kohalikele vaatamisväärsustele viisil, mis ei vähenda liiklusohutust.
- Tee maa-ala tuleb regulaarselt puhastada võsast ja puudest, et tagada vajalik külg- ja pikinähtavus.

#### **4.1.1.1. Tee kaitsevöönd**

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

Tee kaitsevööndis on muuhulgas keelatud nähtavust takistavate piirdeaedade, reklaami jmt tahvlite, katusealuste jmt ehitamine. Tundlike alade ja objektide (elamualad, teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (koolide, lasteaedade, tervishoiu- ja hoolekandeesutuste) alad, puhke- ja virgestusalad) kavandamist 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 kaitsevöönditest kavandatud järgmised erisused:

- Kõigi linna või alevikke läbivate maanteed, sh riigiteede, kaitsevööndi laiuks on 10 meetrit, kuna need läbivad tiheasustusala ning neid ümbritsev vastab linnatänavale keskkonnale.
- Kohalike teede kaitsevööndi laius väljaspool linna või alevikke on 10 meetrit.
- Avalikku kasutusse määratavate erateede kaitsevööndi laius on 10 meetrit.

#### **4.1.2. Avaliku kasutusega erateed**

Erateed, kus on vaja tagada avalik kasutus on kajastatud üldplaneeringu joonisel.

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.

## PÕHIMÕTTED ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS MÄÄRAMISEL

- Isikliku kasutusõiguse määramisel on selle ulatus minimaalselt 1,5 meetrit olemasoleva teekatte servast. Isikliku kasutusõiguse ulatus võib olla väiksem, kui selle tingivad näiteks olemasolevad kraavid, aiad, müürid vms.
- Eratee võib määrata avalikku kasutusse, kui terviktee teenindab kahte või enam at aastaringiselt kasutuses olevat hoonestatud maaüksust.
- Eratee võib määrata avalikku kasutusse, kui tee on vajalik teenindamiseks avalikku objekti, mis eeldab ligipääsu mootorsõidukiga.
- 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, mis peab lõppema avalikus kasutuses tee või maanteega. Vältida tuleb tee katkestusi.

### 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”<sup>53</sup> kavandatud raudtee trassikoridor raudtee rajamiseks ja toimimiseks vajaliku maa-alaga 35 meetrit mõlemale poole raudtee teljest.

Täiendavalt on üldplaneeringuga kavandatud raudtee toimimiseks vajalik taristu – kohalikud peatused, parklad ning ülekäigud. 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 liikumisteed on nii ohutud kui ka optimaalsed – arvestatakse väljakujunenud liikumisteed, 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.

<sup>53</sup> Lääne maakonna teemaplaneering „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine”. Lääne Maavalitsus, 2017.



- Raudtee kavandamisel tuleb pöörata tähelepanu mürahäiringu vähendamisele ning vastavate leevendusmeetmete väljatöötamisele ennekoike 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.

#### 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, ennekoike koosmõjus kavandatava Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee taastamisega. Üldplaneering arvestab olemasoleva Rohuküla sadama alaga ning annab võimaluse ka sadama ala ning seal pakutavate teenuste laiendamiseks, sh elamu- ja ärifunktsiooni koosarendamiseks ja jahisadama kavandamiseks, et mitmekesistada piirkonna ruumikasutust. Rohuküla sadama arendamisel tuleb tagada avalikkusele avatud ujumiskoht ja jääteele peale- ja mahaõidud koos avaliku juurdepääsuga (vt allolev skeem).



**Joonis 6.** 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 rohkeste 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).

Bürgermeistri holmile on kavandatud segafunktsiooniga maa-ala mitmesuguste funktsioonidega merekeskuse rajamiseks, sh sadamakohad riigiasutustele, hobipurjetajatele, vesilennukite maandumiskoht jmt. Bürgermeistri holmi merekeskuse arendamine eeldab maa munitsipaliseerimist.

#### 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 arvestada keskkonnamõju leevendamise ja reostuse likvideerimise nõuetega, pöörata tähelepanu mürahäiringu vältimisele või vähendamisele ning vajadusel leevendusmeetmete väljatöötamisele, ennekõike sadama maa-alaga külgnevatele eluhoonetele. Selleks jätta piisava laiusega haljasriba või rajada häiringu levikut takistav piire. Piirde rajamine tuleb kavandada häiringut põhjustava objekti maa-alale, ja juhul kui häiringut põhjustav objekt rajati varem.
- Rannikuala potentsiaali realiseerimiseks on oluline taastada ja korrastada olemasolevad lautrikohad.
- Väikesadamatesse integreerida võimalikult lai tegevuste baas (nt merepääste, mereturism, sadamate kasutamine kalasadamatena ka harrastuskaluritele, sukeldujatele, purjelauduritele, puhketegevustele).
- Väikesadamate arendamise projektide osana kajastada juurdepääsude rajamist, vajadusel olemasolevate teede rekonstrueerimist ja tolmuvabaks muutmist. Koostöös kohaliku kogukonnaga mõelda läbi parkimiskohtade, tuletõrje veevõtukohtade, jäätmekäitlussüsteemi ja WC-de kasutusvõimalused.
- Sadamate arendamisel või uute sadamata rajamisel tuleb arvestada seni veel leidmata arheoloogiapärandiga ja tagada selle säilimine.
- Navigatsioonimärkide nähtavussektoris ei tohi olla navigatsioonimärke varjavaid objekte.

#### 4.1.5. Jalg- ja jalgrattateed<sup>54</sup>

Jalg- ja jalgrattateed on kavandatud kvaliteetsema avaliku ruumi loomiseks (sh keskuste ja puhkealade, kodu- ja töökohtade omavaheliseks ühendamiseks) ning keskkonnasäästlike ja tervislike liikumisviiside soodustamiseks. Haapsalu linna kui asustusüksuse kompaktsust arvestades, tuleb üldplaneeringu elluviimisel arendada teiste liikumisvõimaluste kõrval prioriteetsena jalg- ja jalgrattateede võrgustikku ning eelistada kergliikluse kasutusvõimalusi teiste liikumisvõimaluste kõrval, sh kergliikluseks mõeldud tänavaosade laiendamine, rekonstrueerimine jms.

Üldplaneeringuga kavandatavad jalg- ja jalgrattateed on muuhulgas:

- Haapsalu linnastus:
  - Uuemõisa alevikust Haudejaama tänavalt algav ning Haapsalu linnas Haava tänavalt läbi Koplipealse kuni Vee tänava ühenduseni kulgev jalg- ja jalgrattatee ning selle

<sup>54</sup> Jalg- ja jalgrattateede käsitlemise aluseks on üldplaneeringu koostamise alusuuring „Haapsalu linna liikuvusuuring .Analüüs Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks“. Rehema, M, 2020.



haru Lepa parkmetsast kuni Sambla tänavani ning sealt piki Vahtra tänavat kuni Tallinna maantee ning Kuuse tänava olemasoleva jalg- ja jalgrattateeni;

- Aafrika ranna linnutornist piki mereranda kuni Jaama tänava ojani;
  - Krimmi ja Bürgermeistri holmidel kuni holmide tippudel asuvate avalike aladeni;
  - Holme ühendava kergliiklussillana;
  - Kiltsi teelt kuni Männiku teeni piki Asuküla peakraavi;
  - Piki Lihula maanteed Valgeväljani;
  - Puhkealasid, supluskohti jms ühendavad jalg- ja jalgrattateed hajaasustuses.
- Väljaspool Haapsalu linnastut asuvate piirkondade ühendamiseks Haapsalu linnastuga on jalg- ja jalgrattateed kavandatud riigimaantee äärde lähemate keskusteni:
    - Herjava
    - Jõõdre
    - 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 jalg- ja jalgrattateed. Kuni raudtee väljaehitamiseni on raudteetammi eeliskasutuseks määratud jalg- ja jalgrattateed, millega tuleb teiste tegevuste kavandamisel arvestada. Raudtee realiseerimisel ehitada välja Kiltsi küläni rajatud jalg- ja jalgrattateed pikendus Rohuküla sadamani Ääsmäe–Haapsalu–Rohuküla maantee servas.

#### TINGIMUSED JALG- JA JALGRATTATEEDE RAJAMISEKS

- Üldplaneeringu joonistele kantud jalg- ja jalgrattateede asukohad täpsustada detailplaneeringu või projekteerimistingimustega. Täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maaomanikuga.
- Jalg- ja jalgrattateed 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.
- Erinevate transpordiliikide integreerimiseks on vajalik kergliiklusteede ühendamine ühistranspordisõlmedega (bussiterminalid- ja peatused, sadamad, raudtee taastamisel raudteepeatustega).
- Jalg- ja jalgrattateede võrgustiku korrastamisel ning teede ja puhkekohtade ehitamisel on oluline arvestada piirkonna ilusate teelõikude ja vaadetega.
- Jalg- ja jalgrattateed peab olema katkematu ning võimalikult vähe lõikuv teega, millega paralleelset see paikneb. Kitsaskohtades tuleb leida sobiv lahendus ning jalg- ja jalgrattateed mahutamiseks tuleb vajadusel kaaluda sõidutee ümberehitamist.
- Jalg- ja jalgrattateed peab arvestama erinevate elanike gruppide ning erivajadustega inimeste liikumisvajadusi.
- Jalg- ja jalgrattateid on lubatud rajada olemasolevale teemaale või selle laiendusena tee kaitsevööndis.
- Jalg- ja jalgrattateel tuleb teha laiendatud puhkekohtasid arvestusega üks puhkekoht kilomeetri kohta. Puhkekohas näha ette istumisvõimalus ning puhkekoht ei tohi takistada jalg- ja jalgrattateel liikujat. Kuna jalg- ja jalgrattateede ehitamise üheks eesmärgiks on tervislike eluviiside propageerimine, siis tuleb seal liiklejatele anda ka võimalus puhkepauside tegemiseks.

- Jalg- ja jalgratta tee 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 jalg- ja jalgrattateed.
- Piiratud ruumiga kohtades, kus ei ole võimalik jalg- ja jalgratta tee vahele kavandada eraldusriba, tuleb ohutuse tagamiseks kavandada pörkepiire. Jalg- ja jalgrattatee külgedele, kus on piirnev ehitised (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 jalg- ja jalgrattatee laiust vähendada projekteerimise normide erandlikule tasemele.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel sõiduteega tagada piisav nähtavus ka jalg- ja jalgrattateel liikujale.
- Jalg- ja jalgrattatee ristumisel raudteega tagada piisav nähtavus ja muud raudteega lõikumisel vajalikud nõuded (tõkked, lõikumisnurgad jne).
- Kurvides ja ringristmikel tuleb jalg- ja jalgrattateede projekteerimisel arvestada sõidukite tulede pimestamise võimalusega ning ette näha leevendavad meetmed.
- Valgustada jalg- ja jalgrattateed Haapsalu linnastu piires.
- Valgustamise vajadus tuleb täpselt määrata edasisel projekteerimisel lähtuvalt kasutustihedusest, hooajalisusest ja ohutusvajadusest, sh ka olemasolevatel jalg- ja jalgrattateedel, kus on toimunud jalgratturite ja jalakäijate vahelised ohuolukorrad/õnnetused. Eelkõige vajavad valgustamist asulasisesed teed ning kõige tihedama liiklusega lõigud, ristumised ja ristmikud.

#### 4.1.6. Lennuväli

Ääsmäe–Haapsalu-Rohuküla maantee ääres paiknev endisel Kiltsi sõjaväe lennuväljal on säilinud kasutusest väljas lennukiangaarid ja lennurajad. Lennuvälja territoorium on riigikaitsemaale 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 Kiltsi lennuväli või osa selle lennurajast kasutusele tsiviillennuväljana. Lennuvälja sihtotstarbeline kasutuselevõtt tähendaks lisandväärtust piirkonna ettevõtlusele ja turismisektorile. Eeltingimuseks lennuvälja kasutuselevõtuks tsiviillennuväljana on Kiltsi 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, Kiltsi 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 ei ole üldplaneeringus kavandatud juhtotstarbega vastuolus olev tegevus.

#### 4.1.7. Parklad

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

- Parkimine üksikelanute ja korterelanute teenindamiseks tuleb lahendada oma kinnistu piires, arvestades piirkondlikes ehitustingimustes (vt ptk 2.4.) toodud erisusi.
- Avalike parklate rajamist puudutava planeeringu/projekti raames tuleb arvestada parkimise normide, linnatänavate standardiga ja inimmõõtmelise ruumi kavandamise<sup>55</sup> 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, vaatamisväärtuste 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 korraldada moel, et parklad asuks elamute suhtes teisel pool tootmishooneid, et parkimisega seotud müra ei häiriks elanikke.

#### 4.2. Tehnovõrgud

##### 4.2.1. Elektrivarustus

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

#### TINGIMUSED ELEKTRIRAJATISTE KAVANDAMISEKS VÕI NENDEGA ARVESTAMISEKS

- Eraldi katastriüksused vormistatakse üldjuhul ainult piirkonnaalajaamade tarbeks.
- Elektriliinide rajamisel lähtutakse 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 paigaldada elektrikaabelliinid teekaitsevööndisse, sildadele, viaduktidele ja estakaadidele.

<sup>55</sup> 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.

- Tiheasustusaladel ning väljaspool tiheasustusalasid kavandatud elamu maa-aladel ehitatakse uus 0,4–20 kV liin eelistatult maakaabelliinina.
- 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.
- Elektriliini ja 6–20 kV alajaama rajamiseks sõlmitakse maaomanikuga isikliku kasutusõiguse leping.
- Arvestada 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 tiheasustusalala läbivatel teelõikudel;
- üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusaladel jalg- ja jalgrattateedel;
- hajaasustuses jalg- ja jalgrattateede ristumisel sõiduteedega, raudteeületuskohtades jms liikluses täiendavat tähelepanu nõudvates kohtades;
- üldplaneeringus näidatud endistes aiandusühistutes.

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.

#### TINGIMUSED VEEVARUSTUS- 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. Seejuures tuleb arvestada piirkonna põhjavee kaitstust ja sotsiaalmajanduslikke tingimusi. Vajadusel tuleb ÜVK alade ulatust arengukavas korrigeerida.
- Arengukavaga määratletud perspektiivsetel ÜVK aladel on kohtlahendused lubatud tingimusel, et ÜVK ala rajamisel liitutakse ÜVKga.
- 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. Sademeveekanaliseerimine

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

*Haapsalu linna üldplaneeringu koostamise ajal on rahvusvahelise koostööprojekti NOAH<sup>56</sup> raames välja töötamisel 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. Tööriist tehakse kättesaadavaks pärast projekti lõppu eeldatavasti 2021. aasta lõpus.*

#### TINGIMUSED SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISELE JA SELLE KAVANDAMISELE

- Viia Haapsalu linnastus läbi sademeveekanaliseerimise 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 lõõkkoormuseid eesvooludele ning mis tagavad sademevee nõuetekohase kvaliteedi. Võimalusel luua tingimused vee imbumiseks pinnasesse käsitletaval alal ja selle lähimbruses.

<sup>56</sup> 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 immutusribad või -peenrad.
- 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 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 Päästeametiga.

#### 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 arvestada avalikes huvides olevate sidevõrkude rajamise võimalusega.
- Sidemasti asukohavalikul 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) 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 kui asustusüksuse ning Uuemõisa aleviku vahelisele tootmisalale, eesmärgiga katta nii Haapsalu linna kui Uuemõisa aleviku soojavarustus ning toota elektrit tootmis- ja äriettevõtetele ning börsile.

#### TINGIMUSED SOOJAVARUSTUSEGA ARVESTAMISEKS

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

#### 4.2.8. Taastuenergeetika

Üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+“ kohaselt on energeetikavaldkonna üheks peamiseks eesmärgiks vältida soovimatut mõju kliimale, saavutada taastuenergia 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 ennekoike asustustihedusest ning looduskaitsealistest piirangutest lähtuvalt sobivaid alasid suurte tuuleparkide kavandamiseks. Riigikaitseliste piirangute leevendamise järgselt 2024. aastal on võimalik tuuleparkide kavandamine läbi kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu.

##### 4.2.8.1. Tuuleenergia

Väiketuulikute<sup>57</sup> rajamine aitab suurendada taastuenergiaallikate kasutuselevõtu osakaalu ja vähendada taastumatute energiaallikate kasutamist.

#### TINGIMUSED TUULEGENERAATORITE RAJAMISEKS

- Väiketuuliku kavandamisel tuleb seoses selle mõjuga arvestada järgmiste asjaoludega:
  - Müratase on määratud õigusaktiga (sõltub ümbritsevast maakasutusest) ja tuuliku tehniliste andmetega.

<sup>57</sup> Väiketuulikuna käsitletakse antud üldplaneeringus tuulikut kogukõrgusega kuni 30 m. Väiketuuliku defineerimisel on peetud oluliseks tuuliku kogukõrgust, kuna eelduslikult omavad uuliku kõrgus ja rootori pindala visuaalse poole pealt rohkem mõju kui tuuliku nominaalvõimsus.

- Tuuliku ümbrusesse selle kõrguse raadiuses ei tohi jääda naaberkinnistu. Kui tuuliku projektsiooni ala ulatub naaberkinnistule, siis tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naaberkinnistu(te) omanikuga/omanikega.
- Hinnata tuleb tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist – masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele või puhkealale. Kui varjud langevad eluhoonetele või puhkealale, tuleb tuuliku paigaldamine kooskõlastada naabritega.

#### 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. Mikrotootmise<sup>58</sup> 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 asustatuseksusesse Tööstuse tänava äärsel tootmise maa-alal ning Kilti külas suletud prügila maa-alal.

#### TINGIMUSED PÄIKESEPAIKIDE RAJAMISEKS

- Päikeseelektrijaamade rajamiseks sobilikud alad on lagedad, vähemetsased või väheväärtuslikud alad ning kasutusest väljalangenud alad (nt endised tööstuspargid, laudakompleksid, väheviljakad põllumajandusmaad jms).
- Päikesepeakide rajamine ei ole üldjuhul lubatud väärtuslikel maastikel, rohevõrgustikus, väärtuslikel põllumajandusmaadel ja ilusa vaatega kohtades. Nendele aladel päikesepeakide rajamise põhjendatuse väljaselgitamiseks tuleb koostada väärtuste säilimise hinnang ning vajadusel kavandada leevendavad meetmed.
- Oma majapidamise või ühe tootmiskompleksi tarbeks on lubatud päikesepeakide lokaalne kasutuselevõtmine elamu õuealal või tootmisterritooriumil (peakid paigutatakse õuealale või hoonele).
- Olemasolevate hoonete katustele ja seintele päikesepeakide paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata hoone konstruktsioonide vastupanuvõimet täiendavale koormusele.
- Päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele.

#### 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.

<sup>58</sup> Mikrotootmisena käsitletakse antud üldplaneeringus tootmisvõimsust, mis vastab kahekordsele või enamale oma majapidamise või ettevõtte tarbeks vajatavale energiahulgale.



## TINGIMUSED MAAPARANDUSSÜSTEEMIDE ALADEL

- 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.

### 4.2.10. Jäätmemajandus

Jäätmehoolduse põhiliseks suunaks on jäätmetekke vähendamine, jäätmete taaskasutamine ja liigiti kogumine, jäätmete keskkonnaohutu kõrvaldamine ja ohtlike jäätmete eraldi kogumine. Üldplaneeringuga on toetatud Läänemaa jäätmejaama arendamist ja kompostimisväljakute kavandamist Haapsalu linna.

## TINGIMUSED

- Jäätmete liigiti kogumise tõhustamiseks on oluline rajada jäätmepunkte/jäätmemajasid, korraldada ohtlike jäätmete kogumisringe ning harida elanikke jäätmete taaskasutamise/vältimise teemadel.
- Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskoha rajamisel peab olema tagatud elanike ja raskeveokite mugav ligipääs jäätmejaama.
- Tagada elanikkonnale jäätmete taaskasutuse kindlustamiseks mõistlikus kauguses ja mahus liigiti kogutavate jäätmete kogumisvõrgustik.

## 5. Lisateemad

### 5.1. Maakonnaplaneeringu muudatusettepanekud ja 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 põllumajandusmaid ning transpordivõrgustikku.

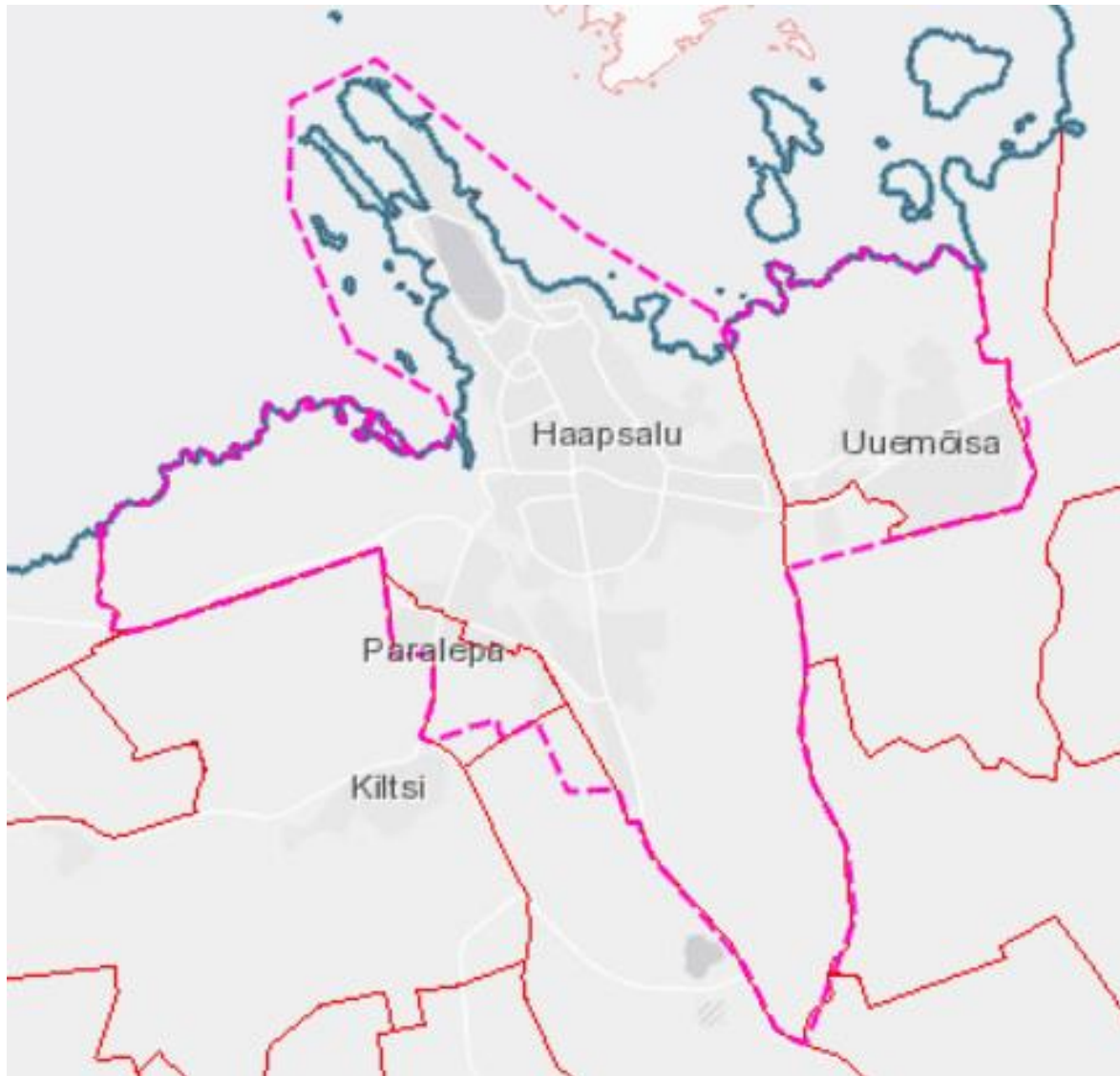
Rohevõrgustiku määramisel on muudetud maakonnaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku alasid, sh tehtud ettepanekuid uute ribastruktuuride moodustamiseks (nt rohekoridorid). Ettepanekute tegemisel ei lähtuta kinnistu omandivormist vaid rohevõrgustiku toimise vajadustest. Ettepanekud korrigeerida rohevõrgustiku 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 põllumajandusmaade puhul on lähtutud Maaeluministeeriumi soovitusel keskmise boniteedi osas, kuid muudetud on väärtuslike põllumajandusmaade käsitlust lähtuvalt omavalitsuse vajadustest, sh boniteedi (aluseks Eesti keskmine) massiivide suuruse, hoonete paiknemise, juurdepääsetavuse, tegeliku maakusutuse, ruumikujude korrektsuse jmt osas. Lisaks on väärtuslike põllumajandusmaade täpsustamisel arvestatud kohalike olusid – 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 põhimõte.

Väärtuslike maastike käsitluses tehakse üldplaneeringuga ettepanek muuta maakonnaplaneeringut ning arvestada väärtuslike maastike nimekirjast välja Haapsalu linnamaastik. Väärtuslikke maastikuid on käsitletud üksnes omavalitsuse hajaasustatud aladel, kuna linnakeskkonnas asendub maastik parkide ja haljasalade, miljööväärtuslike alade, kultuuriväärtustega ning väärtusliku maastiku kategooria lisamine teistele väärtustele toob linnas ehitustegevusele kaasa dubleerivaid ning ebavajalikke piiranguid.

### 5.2. Asustusükuse piiride muutmine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Haapsalu linna piire, haarates Haapsalu linna kui asustusüksuse piiridesse ka Paralepa ja Uuemõisa alevike ning osa Uuemõisa 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.



**Joonis 7.** 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“.

#### TINGIMUSED

- Vältida ehitamist liigniisketel aladel. Piirkondades, kus on teadaolevalt esinenud üleujutusi, tuleb tegevuste kavandamisel arvestada võimalike üleujutustega.
- Uute hoonete ehitamisel ja rajatiste kavandamisel ja püstitamisel pöörata tähelepanu nende vastupidavusele äärmuslikele ilmastikuoludele (võimalikud üleujutused, tormikahjud).
- Sademevee ärajuhtimise lahenduste (süsteemid, kraavid, truubid vms) kavandamisel pöörata tähelepanu nende kliimakindlusele ning toimivusele valingvihmade korral. Arvesse tuleb võtta kavandatava tegevuse iseloomu ja piirkonna eripära.

- Põllukultuuride kasvu soodustamiseks pöörata tähelepanu väärtuslike põllumajandusmaade säilitamisele maksimaalses võimalikus ulatuses.

#### 5.4. Mära ja õhusaaste<sup>59</sup>

Ülemäärase mära 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. Tööstusmära sihtväärtus päeval 45 ja öösel 35 dB; liiklusmära 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. Tööstusmära sihtväärtus päeval 50 dB ja öösel 40 dB, liiklusmära sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 50 dB.
- III kategooria – segafunktsiooniga maa-ala. Tööstusmära sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB, liiklusmära sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB.
- IV kategooria –spordi- ja puhkerajatiste maa-ala. Tööstusmära sihtväärtus päeval 60 dB ja öösel 50 dB, liiklusmära sihtväärtus päeval 55 dB ja öösel 45 dB.
- V kategooria – äri- ja tootmise maa-ala, jäätmekäitluse maa-ala.

#### TINGIMUSED MÜRA JA ÕHUSAASTE MÕJUDE VÄHENDAMISEKS

- Peamiselt liiklusest (maanteetransport, perspektiivis raudteetransport) lähtuvate negatiivsete mõjude leevendamiseks, tuleb säilitada kõrghaljastus Uuemõisa aleviku ja Uuemõisa küla servaaladel. Kõrghaljastuse säilitamise võimalusi tuleb kaaluda ka Herjava külas Äasmäe-Haapsalu-Rohuküla vahetus läheduses uute elamualade vm tegevuse kavandamisel.
- Müratundlike elu-, äri- või haridusasutuste kavandamiseks detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamiseks tuleb eelkõige lähtuda heade tingimuste tagamisest hoonete siseruumides päevasel (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 liikluskoormusega maantee/tänav äärde rajada nt puhkeala, 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 liiklusmära vähendamise meetmed on kiirusepiirangud, raskeveokite liikumise piiramine, ajaline piirang või ümbersuunamine jmt.
- Kiltsi lennuvälja kasutuselevõtul tsiviillennuväljana tuleb koostada keskkonnamära hinnang ning näha ette leevendavad meetmed lennuvälja ümbruses paiknevatele elamualadele, puhkealadele.
- Tootmisaladel, sh Oja tänav Haapsalu linnas, tuleb tootmisettevõtteid teenindav transport suunata elamualadest võimalikult eemale. Selleks on üldplaneeringuga kavandatud läbimurded (nt Oja tänav ühendamine Kiltsi teega) ning tuleb ka täpsemate

<sup>59</sup> Müra leevendavate meetmete määratlemisel on võetud aluseks alusuuring „Keskkonnamära hinnang. Haapsalu linna üldplaneering 2030+. Keskkonnamõju strateegilise hindamise alusuuring“. Skepast&Puhkim OÜ, 2020.

detailplaneeringute koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel arvestada tootmisettevõtete tegevusega kaasneva transpordi ümbersuunamise vajadusega.

- Tootmistegevus tuleb korraldada selliselt, et kaasnev müra ei leviks elamualadele ja muudele müratundlikele aladele. Nende tootmis- ja ärimaade puhul, mis piirnevad elamualadega, tuleb müratekitavad tegevused teostada elamute suhtes teisel pool tootmishoonet, et suunata müra pigem tootmisala sisse.
- Müratekitavad tehnoseadmed, ventilatsiooniavad jms süsteemid tootmis- ja ärihoonetel, mille krundid piirnevad elamualadega või teiste müratundlike otstarbega kinnistutega, tuleb paigutada suunaga elamualadest eemale, tootmisala sisse.
- Perspektiivsete tootmishoonete ja elamualade vahele tuleb võimaluse korral ette näha piisava laiusega puhvertsoon, kuhu võimaluse korral rajada (kõrg)haljastus (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, liikuvusuuring, keskkonnamüra uuring, muinsuskaitse eritingimused. 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 ei mõjuta. 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 projekteerimine Haapsalu linnastus.
- Erateede avalikku kasutusse määramine.

- Avalike sadamate arendamine.
- Juurdepääsude kavandamine kallasrajale.
- Esmajärjekorras olemasolevate tööstusalade kasutuselevõtt ning seejärel Haapsalu linnas kui asustusüksuses Tööstuse tänava tootmisala kasutuselevõtt.
- Detailplaneeringuga kavandatud Kiltsi tööstusala kasutuselevõtt või selle ümberarendamine segafunktsiooniga tootmis-, äri- ning elamualaks.
- Koostöö jätkamine Kaitseliiduga Kiltsi 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. Mõisted

**Abihoone** on krundil paiknevat põhihoonet teenindav hoone (saun, garaaž, kuur, katlamaja, pesuköök, töökoda, ateljee vms), mis on põhihoonega võrreldes mahuliselt oluliselt väiksem.

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

**Avalik ruum** on keskkond või koht, mis on piiranguteta ligipääsetav kõigile kasutajatele. See on oluline inimestevahelise 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, ligiõmbavaks, 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** on 1 leibkonna jaoks mõeldud eluruum. Üksikelamus 1 elamuühik, kaksikelamus 2, kortermajal või ridaelamul vastavalt korterite või bokside arvule.

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

**Hoone kõrgus** on 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** on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil.

**Inimmõõde** planeerimises on inimese vajadustele keskenduv ruumilahenduse kavandamine, mille juures arvestatakse inimeste taju, liikumise, huvid 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.

**Keskkonnahäiring**<sup>60</sup> (häiring) on 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.

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

**Kompaktse hoonestusega ala** on 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

<sup>60</sup> Definitsioon vastavalt Keskkonnaseadustiku üldosa seadusele.



(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.

**Oluline ruumiline mõju**<sup>61</sup> on mõju, millest tingitult muutuvad eelkõige transpordivood, saasteainete hulk, külastajate hulk, visuaalne mõju, lõhn, müra, tooraine või tööjõu vajadus ehitise kavandatavas asukohas senisega võrreldes oluliselt.

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

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

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

**Rohevõrgustik** ehk ökoloogiline võrgustik, mis on planeerimisel kõige selgemini ja lihtsamini eristatav kui nn roheluse domineerimisega ala. Rohevõrgustikku hulka on kaasatud lisaks siseveekogud (sinivõrgustik) ja loodusliku ilmaga avamaastikud.

**Terviktee** - terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel.

**Tiheasustusala** - linnas ja alevis ning alevikus ja külas selgelt piiritletav kompaktse 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.

**Tugiala** (varem kasutati mõistet tuumala) on 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.

**Tuulepark**<sup>62</sup> on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam.

**Väiketuulik**<sup>63</sup> on 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.

**Üksiktuulik** on üle 30 m kõrgune elektrituulik, mis pole teiste elektrituulikutega ühendatud ning mis muundab tuuleenergia elektrienergiaks tarbijate vahetus läheduses.

<sup>61</sup> Definitsioon tugineb PlanS-ile.

<sup>62</sup> Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrus nr 184 „Võrgueeskiri”.

<sup>63</sup> <http://www.tuuleenergia.ee/vaiketuulikud/mis-on-vaiketuulik/>

Lisa 1.  
Juhtotstarvete ja sihtotstarvete seoste tabel

|                         |                           | Üldplaneeringuga määratav juhtotstarve                        |                                                               |                                                                        |                           |                  |                       |                                                       |                                                          |                                                                        |                             |                                                            |                                                       |                                  |                                                   |                     |                                                                |                     |                                     |                     |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                         |                           | Elamu maa-ala                                                 | Korterelamu maa-ala                                           | Äri maa-ala                                                            | Segafunktsiooniga maa-ala | Tootmise maa-ala | Tehnoehitiste maa-ala | Jäätmekäitluse maa-ala                                | Ühiskondliku hoone maa-ala                               | Sadama maa-ala                                                         | Puhke- ja looduslik maa-ala | Parkide- ja haljasalade maa-ala                            | Avaliku supelranna maa-ala                            | Spordi- ja puhkeehitiste maa-ala | Aianduse maa-ala                                  | Kaitsealune maa-ala | Kalmistu maa-ala                                               | Mäetööstuse maa-ala | Transpordi maa-ala                  | Riigikaitse maa-ala |
|                         |                           |                                                               |                                                               |                                                                        |                           |                  |                       |                                                       |                                                          |                                                                        |                             |                                                            |                                                       |                                  |                                                   |                     |                                                                |                     |                                     |                     |
| Kavandatav sihtotstarve | Elamumaa                  | +                                                             | +                                                             | Võib kavandada kui ei häiri äritegevust                                | +                         | -                | -                     | -                                                     | Võib kavandada kui ei häiri ühiskondliku hoone toimimist | -                                                                      | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | -                                   | -                   |
|                         | Ärimaa                    | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | +                                                                      | +                         | +                | +                     | Võib kavandada jäätmekäitlusega seonduvat äritegevust | Võib kavandada üh hoone eesmärgi toetavat tegevust       | +                                                                      | -                           | Võib kavandada kui toetab parkide- ja haljasalade kasutust | Võib kavandada kui toetab supelranna kasutusotstarvet | +                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | +                                   | -                   |
|                         | Tootmismaa                | Mittesobiv, v.a tehnorajatiste rajamine                       | Mittesobiv, v.a tehnorajatiste rajamine                       | Välistatud on suurtootmine, põllumajanduslik tootmine ja jäätmekäitlus | -                         | +                | +                     | +                                                     | -                                                        | Välistatud on suurtootmine, põllumajanduslik tootmine ja jäätmekäitlus | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | +                   | +                                   | -                   |
|                         | Veekogude maa             | +                                                             | +                                                             | +                                                                      | -                         | +                | -                     | -                                                     | +                                                        | +                                                                      | +                           | +                                                          | +                                                     | +                                | +                                                 | -                   | -                                                              | +                   | -                                   | +                   |
|                         | Transpordimaa             | +                                                             | +                                                             | +                                                                      | +                         | +                | +                     | +                                                     | +                                                        | +                                                                      | -                           | Võib kavandada, kui toetab parkide- ja haljasalade maa-ala | -                                                     | +                                | +                                                 | -                   | -                                                              | +                   | +                                   | +                   |
|                         | Jäätmeheidla maa          | -                                                             | -                                                             | -                                                                      | -                         | +                | -                     | +                                                     | -                                                        | -                                                                      | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | +                   | -                                   | -                   |
|                         | Riigikaitse maa           | -                                                             | -                                                             | -                                                                      | -                         | -                | -                     | -                                                     | Võib kavandada kui ei häiri üh hoone toimimist           | -                                                                      | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | +                                   | +                   |
|                         | Kaitsealune maa           | +                                                             | +                                                             | -                                                                      | -                         | -                | -                     | -                                                     | +                                                        | -                                                                      | +                           | +                                                          | +                                                     | +                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | -                                   | -                   |
|                         | Mäetööstusmaa             | -                                                             | -                                                             | -                                                                      | -                         | +                | -                     | -                                                     | -                                                        | -                                                                      | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | +                                   | -                   |
|                         | Turbatööstusmaa           | -                                                             | -                                                             | -                                                                      | -                         | +                | -                     | -                                                     | -                                                        | -                                                                      | -                           | -                                                          | -                                                     | -                                | -                                                 | -                   | -                                                              | -                   | +                                   | -                   |
|                         | Ühiskondlike ehitiste maa | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | Võib kavandada kui ei häiri äritegevust                                | +                         | -                | -                     | -                                                     | +                                                        | +                                                                      | -                           | Võib kavandada kui toetab puhkeotstarvet                   | Võib kavandada kui toetab supelranna kasutusotstarvet | +                                | +                                                 | -                   | Võib kavandada kui toetab kalmistu sihtotstarbelist kasutamist | -                   | Võib kavandada kui toetab liikuvust | +                   |
|                         | Üldkasutatav maa          | +                                                             | +                                                             | Võib kavandada kui ei häiri äritegevust                                | +                         | +                | +                     | +                                                     | +                                                        | +                                                                      | +                           | +                                                          | +                                                     | +                                | Võib kavandada kui ei häiri aiandusega tegelemist | +                   | +                                                              | -                   | Võib kavandada kui toetab liikuvust | +                   |
|                         | Maatulundusmaa            | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | Võib kavandada kui ei häiri elamumaa juhtotstarbe elluviimist | +                                                                      | -                         | +                | -                     | +                                                     | Võib kavandada kui ei häiri üh hoone toimimist           | -                                                                      | -                           | +                                                          | +                                                     | -                                | +                                                 | -                   | -                                                              | +                   | -                                   | -                   |

