

# HAAPSALU ÜLDPLANEERING

Haapsalu 2006

**ÜLDPLANEERINGU SISUKORD****EESSÕNA**

<b>2.</b>	<b>SISSEJUHATUS</b>	<b>6</b>
	Üldplaneeringu koostamise meetodika ja protsess	
<b>3.</b>	<b>HAAPSALU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>HAAPSALU LINNA HETKEOLUKORD</b>	<b>14</b>
	<b>4.1 Rahvastik</b>	
	<b>4.2 Looduskeskkond</b>	<b>16</b>
	Looduskaitse all olevad alad ja üksikobjektid	
	Kliima	
	Reljeef ja hüdrograafia	
	Aluspõhi	
	Pinnakate	
	Haapsalu hüdrogeoloogia	
	<b>4.3 Elu ja sotsiaalkeskond</b>	<b>20</b>
	Elamud	
	Haridusasutused	
	Kultuuri- ja spordiasutused	
	Muuseumid	
	Tervishoiu ja sotsiaalhoolekande asutused	
	Apteegid	
	<b>4.4 Majanduskeskkond</b>	<b>26</b>
	<b>4.5 Kommunikatsioonid</b>	<b>28</b>
	Tänavavõrk	
	Sadamad	
	Veevarustus ja kanalisatsioon	
	Sadevesi	
	Soojavarustus	
	Sidevarustus	
<b>5.</b>	<b>ÜLDPLANEERING AASTANI 2016</b>	<b>35</b>
	<b>5.1 Haapsalu linna visioon ja arengusuunad</b>	
	<b>5.2 Haapsalu arengupiirkonnad</b>	<b>36</b>
	Piirkondade ruumilised arenguvisionid	
	<b>5.3 Rahvastik</b>	
	<b>5.4 Haapsalu linna maakasutusstrateegia</b>	<b>41</b>
	Elamumaad	
	Korterelamute maa	
	Ühiskondlike hoonete maad	
	Ärimaad	
	Tootmismaad	
	Liiklusmaa	
	Puhke- ja virgestusalad	
	Veealad	
	Tehnoehitiste maad	
	Kalmistud	
	<b>5.5 Haapsalu üldplaani neli olulisemat printsiipi ja muutuspiirkonda</b>	<b>45</b>
	Liikluskoormuse hajutamine	

Paralepa arengupiirkond Holmide avamine Pargivöönd piki randa	
<b>5.6 Maade reserveerimine Haapsalu linna üldplaneeringus</b>	<b>47</b>
<b>5.7 Liikluskorraldus</b>	<b>56</b>
Sissejuhatus Tingimused detailplaneeringute koostamiseks Tänavate klassifikatsioon Ühistranspordi liigid, marsruudid ja terminaalid Liikluskorralduse üldised printsiibid Parkimiskohtade planeerimise üldised põhimõtted	
<b>5.8 Miljööväärtuslikud alad</b>	<b>63</b>
Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala ja Haapsalu raudteejaama ansambli kaitsevöönd Miljööväärtusliku hoonestusalad	
<b>5.9 Maa- ja veeladel kehtivad piirangud</b>	<b>82</b>
<b>5.10 Jäätmekäitlus</b>	<b>94</b>
<b>5.11 Kommunikatsioonid</b>	<b>99</b>
<b>5.12 Haapsalu linna ja Ridala valla vaheline administratiivpiir</b>	<b>101</b>
<b>5.13 Maa-alade taotlemine munitsipaalomandisse</b>	
<b>5.14 Kodanikukaitse ja päästeala</b>	<b>102</b>
<b>5.15 Majanduslike võimaluste määratlemine üldplaneeringu elluviimiseks</b>	
<b>5.16 vajalikud teemaplaneeringud ja detailplaneeringud</b>	<b>107</b>
<b>5.17 Kehtivad detailplaneeringud</b>	<b>108</b>
<b>5.18 Kasutatud kirjandus</b>	

LISA: Haapsalu linna üldplaneeringu ülesanne

Joonised:

Üldplaneeringu tekstiosas on 10 illustreerivat joonist

Eraldi joonistena kuuluvad üldplaneeringu juurde:

- **Haapsalu üldplaneeringu põhijoonis**
- Ranna ja kalda piirangu- ja ehituskeeluala (selgitab vastavaid muudatusettepanekuid üldplaneeringus)
- Haapsalu ümbersõidutee variantlahenduste joonis.

## 1. EESSÕNA

Haapsalut tuntakse tänu kunagisele linnapeale Hans Alverile, tänu Hunniusele ja tema mudale, tänu siin suvitanud Tšaikovskile, tänu Roman Haavamäele ning tema skulptuuridele ja paljudele teistele. Aga Haapsalu on kuulnud ka tänu Valgele Daamile, Piiskopilinnusele, Kuursaalile ja Raudteejaamale. Meil on säilinud palju omanäolisi ja väärtuslikke puitmaju ja ajaloolisi objekte. Haapsalul on oma ajalugu, omad legendid ja oma eripärane arhitektuur. Ma ei tea ühtki teist linna Eestis, kus oleksid olemas nii promenaadid, kui ka viigid ja holmid. Haapsalus võib neid kohata kõiki. See kõik on väärt seda, et arendades ja uuendades meie linna ühiselt, peame me mõtlema olemasolevale ja arvestama kõigi nende iseärasustega.

Kuid ei saa jääda ainult taga nutma ja igatsema vana, vaid elu läheb edasi ja nii on ka linna arengu seisukohalt oluline vaadata ettepoole. Seda saab teha, kui on olemas kontseptsioon ja teadmine, kuidas siduda vana uuega nii, et mõlemad sellest võidaksid. Käesolev dokument – Haapsalu linna üldplaneering – on püüdnud leida sellist ühist keelt ja arusaamist vana ja uue sidumisel, nähes ette nii uuema kesklinna osa, miljööväärtuslikud alad, ajaloolised piirkonnad, kui ka pargi ja puhkealad. Need töörühmad, kes selle planeeringu sünni taga on, on oma panuse teinud. Siia on andnud ideid mitmed oma ala parimad spetsialistid, kuid ka hulk tavalisi ja lihtsaid haapsallasi, kes oma kodulinna tulevikule aktiivselt kaasa elavad. Nad on andnud oma panuse, soovitusel ja tähelepanekud oma parimas usus ja teadmises ning mul on heameel neile kõigile siin oma tänusõnad öelda.

Haapsalu on pitsilinn, Haapsalu on suvituslinn, Haapsalu on kuurortlinn ja mida kõike veel. Aga Haapsalu ainulaadsus ja võlu jääb olema tema hommiku- ja õhtukalda promenaadides, Suures ja Väieses Viigis ning holmides, millede kallastel need promenaadid kulgevad ja tulevikus uued ja uued saavad kulgema. Ja ainult kiviiske kaugusele mereäärsetest promenaadidest, läbi muinajutulise kauni puumajaderajooni jõuame me linna südamesse, mis ühest küljest uus ja tänapäevane, kuid ometi nii hästi ja harmooniliselt sulandunud vanema linnaosa kõrvale. Kõik need omavahel ühendatud hästitoimiva tänavate ja kergliiklusteede võrguga.

Üldplaneering kätkeb endas linna arengu visiooni, mida selle planeeringu tulemusel tahame näha 10-15 aasta jooksul teostumas.

Teet Kallasvee

Linnapea

Käesolev üldplaneering algatati Haapsalu Linnavolikogu määrusega 25. aprill 2003 nr 12

Üldplaneering valmis koostööna Haapsalu Linnavalitsuse töötajate, A&L Management Eesti AS, Disarek OÜ ja Stratum OÜ konsultantide poolt.

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Teet Kallasvee – Haapsalu linnapea

Jüri Kurba ja Toivo Hein – Haapsalu aselinnapea linnaarengu ja ehituse alal

Ingrid Danilov – Haapsalu aselinnapea sotsiaal- ja tervishoiu alal

Krista Vilta - Haapsalu linnakeskkonna osakonna juhataja

Eha Kallaste - Haapsalu linnakeskkonna peaspetsialist

Anu Joost – Haapsalu linnaarhitekt

Tõnis Padu – Haapsalu linnaarengu ja muinsuskaitse peaspetsialist

Mati Jets – ehitusjärelevalve insener

Anu Ulm – Haapsalu maakorraldusosakonna juhataja

Janek Loorens – geodeet

Argo Roos – Haapsalu haridus- ja kultuuriosakonna juhataja

Ülo Kannelmäe – A&L Management Eesti AS juhataja

Sven Aadla – A&L Management Eesti AS vanemkonsultant

Siiri Hunt – Disarek OÜ

Dago Antov – Stratum OÜ projektijuht

## 2. SISSEJUHATUS

Vastavalt Planeerimisseadusele §2 ja 8 sõnastatakse üldplaneeringus linna territooriumi arengu põhisuunad ja määratakse lähtealused detailplaneeringute koostamiseks.

Üldplaneeringu eesmärgid on:

- 1) linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- 2) kavandatava ruumilise arenguga kaasneda võivate majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste mõjude ning looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine ning selle alusel säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste seadmine;
- 3) maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste määramine.

Üldplaneeringu koostamine algatati Haapsalu volikogu 25. aprilli 2003 otsusega nr 12 (otsus ja üldplaneeringu lähteülesanne v t lisa).

Üldplaneering peab tagama võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

Haapsalu linna üldplaneeringu koostamisel on lähtud jätkusuutlikku loodussäästliku elukeskkonna säilitamise põhimõtetest, mis on seotud territoriaalmajandusliku arengu eesmärkidega selleks, et tagada piirkonnale pidev areng ja stabiilsus.

Üldplaneeringus käsitletav linnaruum jaguneb kaheks keskkonnaks: looduskeskkonnaks ja tehiskeskkonnaks (hõlmab inimese kaasabil loodud keskkonda).

Looduskeskkond	Tehiskeskkond		
	Majanduskeskkond	Elu- ja sotsiaalkeskkond	Kommunikatsioonid

Linnaruumi kvaliteet sõltub ühelt poolt võimekusest ära kasutada ja maksimaalselt ekspuuteerida olemasolevat potentsiaali ja teisalt elu- ja looduskeskkonna jätkusuutlikkusest, see tähendab säästva arengu põhimõtte rakendamise ulatusest. Linnaruumi kvaliteet on oluline omavalitsuse konkurentsivõime ja edukuse näitaja.

Jätkusuutlik ja säästlik ühiskond on ühiskond, kus tänane põlvkond saavutab oma eesmärgid kahjustamata tulevaste põlvkondade võimalusi saavutada omi. Omavalitsuse arendustegevuse võtmeküsimuseks ja kvaliteedi määrajaks on seega ülaltoodud parameetrite omavahelise seose ja tasakaalupunkti määratlemine.

Arengute tasakaalupunkti selge fikseerimine ja esitlemine peab toetuma omavalitsuse juhtorganite poliitilisele otsusele, mille väljunditeks ongi omavalitsuse üldplaneering ja sellele toetuv, majanduslikke hetkevõimalusi arvestav arengukava.

## **Üldplaneeringu koostamise meetodika ja protsess**

Üldplaneeringu koostamise meetodika, etapid ja tulemused kinnitati linnavalitsuse juhtkonna ja moodustatud töörühma poolt selleks korraldatud tööseminaril poolt 09.2004 (vt lisa)

Üldplaneeringu koostamise üheks alusdokumendiks oli Haapsalu linna arengukava, st. et tegemist oli loomuliku jätkuprotsessiga arendustegevuses, kus arengukavas läbitöötatud ja püstitatud eesmärged käsitleti ruumilises kontekstis ning seostes. Sellega tagati linnas kogu arendustegevuse ning –dokumentatsiooni ühilduvus ning kompleksne käsitlemine. Samuti andis antud lähenemine olulise tagasisideme arengukavasse, mille täiendamine ja muutmine toimub pidevalt.

Teise alusdokumentide rühma moodustasid mitmesugused varem koostatud planeeringud (maakonnaplaneering, Haapsalu generaalplaan, detailplaneeringud). Nendega arvestamisega tagati linna füüsilise ruumi aegade jooksul kujunenud arenguloogika jätkumine.

Kolmanda alusmaterjalide rühma moodustasid üldplaneeringu koostamise käigus läbiviidud uuringud. Linna arengu seisukohalt üks olulisemaid neist oli Haapsalu tänavate ja ristmike liikluskoormuse kaardistamine. Rahvastiku andmebaasist ja Tööhõiveametist saadud andmed süstematiseeriti GIS andmebaasina, mille abil koostati rahvastiku paiknemist ja töökohtade asukohta iseloomustav teemakaart.

Vajaliku lähteinformatsiooni ja –analüüside läbiviimiseks moodustati linnavalitsuse spetsialistide baasil töörühmad. Töörühmade moodustamise aluseks on linna juhtimisstruktuurist lähtuv funktsionaalne jaotusskeem – looduskeskkonnaga seotud küsimused, majandus ja ettevõtlusekeskkonnaga ning linna juhtimisega seotud küsimused, elu- ja sotsiaalvaldkonnaga seotud küsimused (haridus, tervishoid, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport ja vaba aeg) ning kommunikatsioonide ning infrastruktuuriga seotud küsimused. Kokku moodustati neli töörühma.

Üldplaneeringu koostamise lõppetapis moodustati viies töörühm, mis tegeles nelja varem moodustatud töörühma poolt sõnastatu sünteesimise ja ettepanekutele ruumilise mõõte andmisega, st üldplaani jooniste koostamisega.

Algselt sõnastati töörühmade ülesanded järgnevalt:

- Üldplaneeringus käsitletavate valdkondade analüüs ja muudatusvajaduste sõnastamine teksti ning tabelitena
- Arengukavas esitatud informatsiooni kriitiline analüüs ning vajalike täienduste tegemine
- Vajaliku ja olemasoleva informatsiooni (eelnevalt tehtud uuringud, koostatud arenguplaanid jms.) komplekteerimine.
- Arengukavas esitatud valdkondlike muutusvajaduste analüüs, eesmärgiga välja tuua ruumilisi lahendeid vajavad lahendused
- Valdcondliku ruumilise arenguvisioni defineerimine
- Valdcondlike ruumiliste lahendite täpsustamine ja tegevusplaani koostamine
- Valdcondliku üldplaneeringu plaani koostamine (väljund: tabelid)
- Haapsalu linna piirkondliku jaotuse täpsustamisel (väljund: skeem)
- Piirkondlike arenguvisionide koostamine (väljund: tabelid)

Üldplaneeringu koostamise teises faasis, mil asuti töötama linna plaaniga lisandusid eelloetletuile järgmised ülesanded:

- Üldisematest planeeringutest lähtuv mõju üldplaanile;
- Varasematest planeeringutest (generaalplaan, detailplaneeringud) lähtuv mõju üldplaanile, sellega arvestamine tagamaks loogilist ja jätkusuutlikku linna arengut;
- Seadustest ja üldisematest planeeringutest tulenevate kitsenduste kaardistamine ja kandmine linnaplaanile;
- Haapsalu elanikkonna uuring ja elanike vanuselist struktuuri ning paiknemist iseloomustava graafilise analüüsi koostamine;
- Looduslikest tingimustest tulenevate võimaluste ja probleemsete alade kaardistamine ja kandmine linnaplaanile;
- Linna ehitatud keskkonna analüüs ning arengueeldustelt ja miljööliselt sarnaste piirkondade piiritlemine;
- Valdcondlike tööühmade poolt sõnastatud soovide kooskõlastamine linna füüsilise keskkonna võimalustega, erinevate planeeringulahenduste analüüs, keskkonnamõjude hindamine;
- Piirkondlike arenguvisionide kooskõlastamine linna füüsilise keskkonna võimalustega, erinevate planeeringulahenduste analüüs, keskkonnamõjude hindamine.

Protsessi viimase etapi ülesanded olid:

- Teemakaartide koostamine ja vormistamine;
- Üldplaneeringu tekstilise osa koostamine;
- Üldplaneeringu põhijoonise koostamine ja töö lõplik vormistamine.



Üldplaneeringu protsessi ajagraafik (tabel nr 1):

Ülesanne	2004			2005											
	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VIII	IX	X	XI	XII	
Amgukava läbivaatamine ning ruumiliste muutusvajaduste lisamine	■	■													
Üldplaneeringu alus- ja lähte materjalide analüüs	■							■							
Linnaruumi jagamine piirkondadeks ja piirkondade kaardi valmistamine			■	■											
Piirkondade ruumiliste visioonide määratlemine				■	■										
Probleemsete objektide analüüs, ning lahendusvariantide leidmine				■	■	■									
Valdkondade planeeringute ülevaatamine					■	■		■							
Majanduskeskkonna ja tehnilise infrastruktuuri ruumiliste muutuste läbivaatamine ning täiendamine	■	■									■	■	■		
Looduskeskkonna ja Sotsiaalkeskonna ruumiliste muutuste läbivaatamine ning täiendamine	■	■									■	■	■		
Lähtematerjali analüüs kaardimaterjali koostamiseks				■	■	■									
Liikluskeemi koostamine										■	■	■	■	■	
Üldplaneeringu jooniste ja teksti koostamine									■	■	■	■	■	■	
Üldplaneeringu materjalide tutvustamine volikogu liikmetele									■				■		
Avalikud arutelud							■	■	■		■	■	■	■	
Keskonnamojude hindamine													■	■	

### 3. HAAPSALU LINNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Haapsalu on üks Eesti üheksast kesakajal asutatud linnast. Haapsalu sai linnaõigused 1279. a. Linn asub Loode-Eesti rannikule tüüpilisel kagu-loodesuunalisel oosil, mis ligi kahe ja poole km pikkuselt sirutub samanimelisse lahte. Ajalooline Haapsalu südalinn asubki sellel poolsaarel. Vanalinn on kujunenud ümber 13. sajandist pärit piiskopilinnuse.

Haapsalu kuju on läbi sajandite oluliselt muutunud – suurenenud, kuna siinne maapind kerkib umbes 2 mm aastas. Linna rannajoone kujunemisele on oluliselt kaasa aidanud ka linna elanikud, täites madalaid rannaalaseid ja rajades kaldakindlustusi.

Pealinn Tallinn asub Haapsalust 101 km kaugusel.

Haapsalu linn piirneb mere poolt Haapsalu lahe veealadega, loodesse jääb Eeslaht ja põhja-kirde suunas Tagalaht. Maismaal ümbritseb linna Ridala vald, mille osad Paralepa alevik lääne-edela suunas ja Uuemõisa alevik ida suunas on linnaga praktiliselt kokku kasvanud. Haapsalu lahe vastaskaldal asub Noarootsi vald.

Linna keskuse geograafilised koordinaadid: 23° 32'30" ja 58° 56'23"

*Haapsalu paiknemist Läänemere ruumis ja Eestis iseloomustab joonis nr 1(lk 11)*

Haapsalu pindala	10,9 km <sup>2</sup>
Sellest	
hoonestatud ala	3,8 km <sup>2</sup>
Paralepa mets	1,8 km <sup>2</sup>
Väike viik	0,16 km <sup>2</sup>
Linna maismaapiiri pikkus	13,5 km
Rannajoone pikkus	18,8 km
Linna haldusterritooriumil asub	12 väikesaart (laiud, rahud)
Linna ulatus	kagust loodesse 7,1 km
	edelast kirdesse 4,6 km
Haapsalus elab	12074 inimest (sept 2005)
Asustustihedus	1 107 inimest/km <sup>2</sup>
Lähimad linnad	Lihula, Paldiski, Kärdla, Keila, Rapla

Joonis nr 1

## Haapsalu kujunemise võib jagada 7 perioodi:

- I** Linna tekkimine 13. saj, valmis piiskopilinnuse keskmine osa nn Väike Linnus, ortogonaalse tänavastikuga kvartalid Kooli-Jaani-Mere-Saksa-Vee tn kandis. 1383. a sai kaitsemüürita linn vaenulike vasallide rünnakuis oluliselt kannatada
- II** 1385 – 1560 Linna laienes linnusest loodesse ja sai sel perioodil linnamüüri. Linnus oli perioodi lõpuks saanud ligilähedaselt tänapäevased mõõtmed. Linn sai tugevalt kannatada Liivi sõja aegu, mil venelased rüüstasid põhjalikult Haapsalut. Tõenäoselt hävis osaliselt ka linnamüür.
- III** 17. sajand. Rootsi võimu all hakkas linn aegamisi taastuma sõjaaegseist purustustest. Linna hoonestatud ala laienes läände, tekkisid esimesed eeslinnad Kastininal ja Koplipealsel ning rootslasist asunikega alad holmidel. 1683. aastast pärineb esimene linnaplaan. Rootsi ajal on mainitud esmakordselt Haapsalu raekoda, ilmselt arenes just sel perioodil välja Haapsalu keskus Turuplatsi (tänapäevane Lossiplats) ümbruses.
- IV** 18. sajand Põhjasõda ja katk. Haapsalust sai kreisilinn. Ehitati kreisivalitsuse ja tollimaja ning uus raekoda, viimased kaks asusid Turuplatsi veeres, mis rõhutas veelgi seda kanti kui linna keskust.
- V** 19. sajand ja 20. sajandi esimene pool. Haapsalu kujuneb kuurortlinnaks, rajatakse promenaade, ehitatakse villasid ja raviasutusi. Kasutusele võetakse uued hoonestusalad endistel mõisapõldudel keskaegsest linnasarasest lõunas, Uue-Koidula ja Võnnu-Kreutzwaldi tn kandis. Haapsalu sai raudteeühenduse Tallinnaga. Selle perioodi lõpuni ei olnud Haapsalus pea ühtegi suuremat tööstust. 1930datel arhitekt A. Soansi poolt koostatud Randsalu linnaosa planeeringus mainitakse esmakordselt võimalust arendada Haapsalu uus keskus välja Tallinna ja Lihula mnt ristmiku piirkonda.
- VI** 1940 – 1990 Haapsalu linna oluline kasv, tööstuspiirkondade teke holmidel ja Lihula mnt ääres. Ehitustegevus kandus eemale Haapsalu vanalinnast, masselamuehitus laieneb endistele metsaaladele Tallinna mnt ja raudtee vahel. Perioodi alul saab Haapsalu oma esimese generaalplaani. 1970datel kaldub järjest enam linna keskus Tallinna ja Lihula mnt ristmiku ümbrusse. Valmivad veetorn, teenindusmaja (täna Hansapank), EKP rajoonikomitee hoone (täna linnavalitsus), kaubamaja, hotell, uus teenindusmaja.
- VII** Tänapäev
- Tegevuse lõpetas Haapsalu raudtee. Alustatud on tööstuspiirkondade ümberplaneerimist seoses ettevõtete ümberstruktureerumise või likvideerumisega. Planeeritud on uus väikeelamute piirkond Ungru tee äärde. 1990date alul ehitati ümber endine Paralepa rannahoone *Fra Mare* sanatooriumiks.

*Haapsalu kujunemist ja territoriaalset kasvu iseloomustab lisatud joonis nr 2 (lk 13). Lisaks linna hoonestatud ala laiendamisele on Haapsalu eripäraks tema territooriumi kasv maapinna kerke tagajärjel. Selle iseloomustamiseks on plaanile kantud sinne rannajoon 1683. aastal.*

Joonis nr 2

## 4. HAAPSALU LINNA HETKEOLUKORD

### 4.1 Rahvastik

Haapsalu elanike arvu järsud muutused on toimunud 20. sajandi kahel perioodil: sajandi alul, seoses Keila – Haapsalu raudtee valmimisega ja pärast II maailmasõda. Esimese perioodi jäljeks linnaplaanil on Koidula – Uue tn ning Kreutzwaldi – Endla – Võnnu tn kandi väikeelamupiirkonnad. Nõukogudeaegset linna kasvu meenutavad paneelelamute mikrorajoonid Mulla tn, Kastani tn ja Metsa tn ümbruses, aga samuti tööstusehitised holmidel ning Lihula mnt lähistel. Nõukogude okupatsiooni ajal, 1969-70 aastal ehitati Haapsalu lähedale Kiltsi sõjaväelennuväli, sõjaväelaste, aga ka uute tööstusettevõtete arvel kasvas Haapsalu elanike arv 1989. aastaks 14617.

Pärast taasiseseisvumist on haapsallaste arv vähenenud, olles tänaseks stabiliseerunud u 12000 elaniku juures (2000 – 12054; 2001 – 12022; 2002 – 11977; 2003 – 11922;...; 2005 sept – 12074).

Tänasest 12074 haapsallasest on

0 – 14 aastasi	1738
15 – 64 aastasi	8061
65 aastasi ja vanemaid	2275

*Elanike vanuselist struktuuri iseloomustab joonis nr 3 (lk 15) toodud teemakaart ja diagramm.* Elanike paiknemise tihedus linnaositi on väga erinev. 60% linlastest elab mitmekorruselistes kortermajades, mis on koondunud väikestele territooriumitele linna lõunaosas. Ülejäänud 40% elab hajusalt paiknevates väikeelamutes.

*Rahvastiku ja töökohtade paiknemist linna territooriumil iseloomustab joonisel nr 4 olev teemakaart (lk 25)*

Joonis nr 3

## 4.2 Looduskeskkond

*Haapsalu looduskeskkonda käsitleb teemakaart joon nr 6 (lk 51)*

### 4.2.1 Kliima

Haapsalu kliima on mereline, mõõdukalt niiske, muutliku ilmastikuga talvel ning püsivaga suvel. TALV algab novembri lõpul. Lumekate püsib 27. detsembrist kuni 30. märtsini. Talv on mõõdukalt pehme, keskmine kuutemperatuur on  $-2,2^{\circ}\text{C}$  detsembris, kuni  $-4,6^{\circ}\text{C}$ ;  $5,3^{\circ}\text{C}$  jaanuaris ja veebruaris. Suhteline õhuniiskus talvel on 87-88 %, Keskmine sademete hulk kuus on 32 – 42 mm.

KEVAD algab märtsi teisel poolel ja lõpeb mai keskel. Märtsi keskmine temperatuur on  $-3,2^{\circ}\text{C}$ , aprillis  $+3,3^{\circ}\text{C}$ . Suhteline õhuniiskus väheneb 75 – 72 %-ni. Keskmine kuu sademetehulk 32 – 37 mm.

SUVI algab mai keskel ja lõpeb septembri keskel. Suvi on mõõdukalt soe. Kõige soojem kuu on juuli, keskmise õhutemperatuuriga  $+17,4^{\circ}\text{C}$ . Suhteline õhuniiskus 75-80 %. Juuli ja augusti kuu keskmine sademetehulk on 75 mm. Kuivad ja palavad ilmad on harvad, pilves ja vihmaste ilmade tõenäosus on 32 – 34 %.

SÜGIS algab septembri lõpus ja lõpeb novembri lõpus. Keskmised õhutemperatuurid vähenevad  $11,9^{\circ}\text{C}$  septembris kuni  $1,6^{\circ}\text{C}$  novembris. Keskmine õhuniiskus suureneb sügisel 86 %-ni.

### 4.2.2 Reljeef ja hüdrograafia

Haapsalu asub Lääne-Eesti rannikumadalikul sügavale maismaasse ulatuva Haapsalu lahe lõunakaldal. Linna vanem hoonestatud osa paikneb poolsaareks ühinenud laidudel (holmidel), mis ulatuvad u. 2,5 km pikkuselt kahe neemena loode suunas merre. Nende vahele jääb lahena Väike ja Suur viik. Poolsaarest läänes, Eeslahes on rida väikesi laidusid, idas on Tagalahe rannajoon juba vähem liigestatud, kalda lähedal asuvad mõned roo või rohuga kaetud laiud. Linna vanema hoonestusega keskosa paikneb loode-kagusuunalisel piklikul oosilaadsel pinnavormil, mille lael maapinna absoluutkõrgus ulatub 6 – 9 meetrini. Nõlvad on abradeeritud. See pinnavorm jätkub poolsaarena meres. Idanõlval esineb rannamoodustusi, kuid need on hoonestamisega rikutud ja raskesti jälgitavad.

Läänepool raudteed on ala lainjas, madalatest rannavallidest või luidetest liigestatud tasandik, kus maapinna absoluutkõrgused jäävad 1 – 3 meetri vahemikku. Reljeefi üldine kalle on põhjasuunaline.

Idaosa (Uuemõisa) liigestab loode-kagu-suunaline tugevasti lainja pinnaga moreenitasandik, kus maapinna absoluutkõrgus kasvab põhjast lõunasse 1 meetrist 6 – 7 meetrini. Kõrgemaid alasid ümbritseb madal nõrgalt lainjas meretasandik, mille absoluutkõrgus jääb 0 – 4 meetri vahemikku. Haapsalu on tihedalt seotud merega. Linna ümbritsevad merelahed (Ees- ja Tagalaht, Suur ja Väike viik). Lahed on madalad, sügavus mõni meeter, mudase põhjaga.



Siseveekogude osatähtsus on väiksem. Linna lääneosas voolab madalas orus Jaama (ka Kiltsi e. Mägari) oja, mis suubub raudteest läänes Eeslahte. Tagalahte suubub Haapsalu ja Uuemõisa vahel Randsalu oja. Mõlemad ojad on süvendatud ja kohati kujunenud magistraalkraaviks. Haapsalu lahe ja siia suubuvate ojade veeseis oleneb oluliselt tuulte suunast. Valitsevateks tuulteks on edela- ja lõunatuuled, olulist osa etendab ka läänetuul. Nende mõjul veeseis lehtedes tõuseb. Tallinna HMO andmeil on veepinna kõikumine Haapsalu vaatluspostis (andmed aastatest 1945-1957 ja 1970-1977) 2,4 m. Kõrgeim veeseis on absoluutkõrgusel 1,5 m (15.10.76). Kõrgseisude keskmine on 0,85 m. Seejuures 1966-1970.a. vahemikus, kui Haapsalu vaatlusi ei tehtud, oli Lääne-Eesti rannikul kõrgseisude absoluutne maksimum. Ametlikke vaatlusi ei tehtud ka 2005. aasta jaanuaris. Küsitluste ja ujutusjärgsete mõõtmiste tulemusel registreeriti EMHI poolt 9. jaanuari 2005. aasta kõrgvee tasemeks 1,93 m, sellega lähedasel tasemel on olnud Haapsalu lahe veetase 19. mail 1865, 22. novembril 1913, 23. septembril 1924, 6. augustil 1967 ja 18. oktoobril 1967. Lisaks ülikõrgele veetasemele esineb ka väga madalat merevee taset, nii oli 1976. a oktoobrikuus merevee tase umbes 1 m madalamal normaalsest.

#### 4.2.3 Aluspõhi

Aluspõhja moodustavad Haapsalus ordoviitsiumi lubjakivid ja kambriumi liivakivid, savi ja alourolit, mis lasuvad prekambriumi kristalliinsel aluskorral. Andmed aluspõhja sügavamate kihtide kohta on saadud puurkaevude lõigetest.

Kristalliinne aluskord jääb 200 – 290 m sügavusele. Sellel lasub 130 m paksuselt kambriumi gдови, ketlini, lontova, lükati ja tiskre kihistu liivakivi ja savi. Kambriumi lasuv pind jääb umbes 160 m sügavusele.

Kambriumi setteid katab kuni 160 m paksuselt ordoviitsiumi kivimite kompleks. Alamordoviitsiumi väga erinevad kivimid (argillit, liivakivi, savi ja lubjakivi) eelnevad ainult 5 m paksuses. Neil lasuvad kesk- ja ülemordoviitsiumi lubjakivid.

Ehitusgeoloogiliselt on uuritud avanevat ülemordoviitsiumi pirgu lademe lubjakivi, mis jääb maapinnast 0,8 – 20 m sügavusele. Pirgu lade koosneb hallist detriitsest lubjakivist, milles on mergli vahekihte.

Aluspõhja reljeef on liigestatud. Poolsaare lääneosas esineb lubjakivi maapinna lähedal, absoluutkõrgusel 0 – 3 m. Poolsaarest läänes laidude ja karide vahel on lubjakivi 2,5 – 4,5 m sügavusel, Väikese Viigi põhjas aga sügavamal 5 m, ka Tagalahe läänekaldal sügavamal 5 m. Uuemõisas on aluspõhi jälle maapinnale lähemal, kohati 4 m sügavusel.

Aluspõhja reljeefi üldine lang on lõunasse, kus lubjakivi jääb kuni 20 m sügavusele.

#### 4.2.4 Pinnakate

Pinnakatte paksus ulatub vähem kui 1 meetrist 25 meetrini. Koostiselt ja geneesilt on pinnakate keerukas. Siin on esindatud viimase jäätumise moreen, jääjõe ja jääjärve setted, mere- ja soosetted.

Vanimaks kompleksiks on moreen, mis on esindatud saviliiv ja jämpurdmoreeniga. Moreen esineb maapinna lähedal Eeslahe ja Väikese Viigi ümbruses ning Uuemõisas saarkõrgendikena. Mujal jääb moreen sügavale nooremate setete alla.

Koostise ja omaduste järgi on moreen jaotatud 3 kihiks: plastne ja kõvasaviliivmoreen ja jämpurdmoreen. Moreenlasundi paksus ulatub 0,5 meetrist 10 – 12 meetrini.

Moreen katab jääjõeliste setete kompleks, kus vahelduvad mitmesuguse terasuurusega liivad, kruus ja veerised. Kohati esineb liivades kruusa-veeriste vahekihte.

Maapinna lähedale ulatuvad jääjõesetted linna keskosas, kus neid katavad meresetted. Liiva-kruusa paksus ulatub kuni 12 meetrini. Piir meresetetega on üleminekuline.

Jääjärvesetted esinevad ulatuslikul alal Paralepa ja raudtee vahelisel alal, linna ida- ja kaguosas tagalahe äärest kuni raudteeni ja sealt lõunasse ning ulatuslikul alal Uuemõisas.

Jääjärvesetted on esindatud viirsavi ja nende aluste veeriseid sisaldava saviliivaga. Põhilises osas on savipinnased voolava konsistentsiga, laiguti ülemises osas ka plastsed. Savi paksus on suur – kuni 13 m.

Meresetted on esindatud mitmesuguse terajämedusega liivadega. Levivad mereliivad paksemalt linna kõrgemas keskosas ja Paralepas, mujal katavad õhukese kihina jääjärvelisi savisid. Mere- ja fluvioglatsiaalsete liivade vaheline piir on ebaselge, üleminekuline. Vanade rannamoodustiste piires lähevad liivad üle kruusaosakesi veeriseid sisaldavateks erimiteks.

Lääneosas on kohati mereliivad ülemises osas ümber kantud tuule poolt.

Tagalahe rannavööndi ja madalas rannalähedases meres esineb muda ja turvast. Turvas esineb mõnes kohas ka laiguti viirsavi peal. Kihi paksus ei ole suur 0,5...1 m. Pindmises osas esineb hoonestatud alal mitmesuguse koostisega täitepinnas, mille paksus on 1 m piires, linnuse piires ja selle ümbruses aga üle 2 m ja õhuke mullakiht.

#### 4.2.5 Haapsalu hüdrogeoloogia

Haapsalus esineb mitu veehorisonti. Ehitusgeoloogilisest seisukohast olulisem on pinnakattes esinev vesi. Erinevatel aastaaegadel tehtud uurimistööde andmetel asub pinnasevesi ulatuslikul alal maapinna lähedal (mõnekümne sentimeetrist meetrini) või kuni 6 m sügavusel olenevalt reljeefist. See pinnasevee horisont toitub sademetest ja on otseses hüdraulilises seoses

mereveega. Veetase oleneb merevee kõikumisest. Aastane pinnasevee taseme amplituud on u. 1,5 piires.

Rannalähedases vööndis esineb ajutisi üleujutusi, kuna maksimaalsed veetasemed ulatuvad 2,0 meetrini.

Pinnasevee liikumise suund on analoogne reljeefi kallakusele.

Keemiliselt koostiselt on vesi rannalähedases vööndis valdavalt kloriid-vesinikkarbonaatne magneesiumilis-kaltsiumiline, kaugemal rannast vesinikkarbonaatne naatrium-magneesium-kaltsiumiline. Kohati, eriti tööstusobjektide piires on vesi sulfaatse või süsihappelise agressiivsusega (eriti Lihula mnt. Piires), süsihappeline agressiivsus esineb ka rannikuvööndis poolsaarel.

Viirsavi levikualal, kus savi töötab vettpidava ekraanina, esineb savialustes fluvioglatsiaalsetes setetes või moreenis surveine veehorisont, mille avamisel tõuseb vesi absoluutkõrguseni 0 – 1 m. Alumisest veehorisondist on proove võetud vähe. Üksikute analüüside järgi on vesi nõrga süsihappelise agressiivsusega betoonile.

Pinnakatte vesi ei ole kvaliteetne tarbimiseks, kuna aeratsioonivöönd on õhuke ja ei taga isepuhastust. Aluspõhja vett tarbitakse 3 veehorisondist. Ordoviitsiumi karbonaatsete kivimite ülemine osa (pirgu, nabala ja rakvere lade) on vahelduva veeanniga. Rannavööndis on ordoviitsiumi vesi merevee mõjul soolakas.

150 – 160 m sügavusel liivakihis algab kambrium-ordoviitsiumi veehorisont, mida intensiivselt tarbitakse ja kus seetõttu on 16 m võrra survetase alanenud.

Umbes 250 m sügavusel esineb kambrium-vendi veehorisont, mille surve ulatub 6 m allapoole maapinda.

### 4.3 Elu- ja sotsiaalkeskkond

#### 4.3.1 Elamud

Valdav osa Haapsalu linna hoonestatud territooriumist on kaetud 1 – 2 korruseliste väikeelamutega. Vanem ja amortiseerunud osa neist asub vanalinnas ja holmidel. Miljööväärtusliku ansambli moodustavad väikeste, 20. sajandi algusest pärit puitelamute rühmad Võnnu – Kreutzwaldi – Endla ja Uue – Koidula tn kandis. Need majad on enamasti järjepidevalt kuulunud eravaldusse ja on suhteliselt heas korras.

Pärast II maailmasõda ehitatud pereelamud jagunevad linnaositi järgnevalt:

1950 – 1960datel aastatel ehitatud pereelamud asuvad kaarekujuliste kvartalitena linna lõunaosas raudtee lähistel.

1970datel ehitati pereelamuid Jalaka tn piirkonnas ja linna lääneosas Sauetõngi maadel.

1980datel lisandus pereelamute kvartal Kase tn ja Randsalu oja vahel.

Viimati planeeriti pereelamute kvartalid Ungru tee lähistele, endise Rohuküla raudteetammi ümbrusse.

Enim probleeme on põhiliselt vanalinna osas asuvate, nõukogude okupatsiooni aastail natsionaliseeritud ja nüüd endistele omanikele tagastatud või korteriomaniike poolt erastatud väikeelamute korrashoiuga. Probleem seisneb maja mitme kaasomaniku majanduslike võimaluste erinevuses ning soovide ühtlustamises. Arvestades nende majade asukohta vanalinnas ja rolli linna miljöölise identiteedi loojana, tuleb need majad enamasti säilitada ja restaureerida. Selle eesmärgi saavutamist parimal kujul võimaldaks olukord, kus algselt ühele perele kuulunud villad jõuaksid taas ühe, miljööväärtust hinnata oskava omaniku kätte. Vanalinna muinsuskaitsealal ja miljööväärtuslikel aladel tuleb hoiduda olemasolevate kinnistute jagamisest. Pere- ja teiste väikeelamute (nende piirkondade) probleemiks on liitumine linna vee- ja kanalisatsioonivõrguga ja tollastest ehitusnormidest tulenev ehitiste vilets soojapidavus.

Teine ja arvuliselt enamust haapsallasist puudutav probleemsete elamute rühm on nõukogudeaegsed kortermajad. Nende elamute põhimureks on kehtinud normidest ja nende alusel ehitatud majade konstruktsioonist tulenev väike soojapidavus. Enamasti on nõukogudeaegsete kortermajade piirkonnad viletsa heakorraga, puuduvad laste mänguväljakud, planeerimisel ja projekteerimisel ei ole arvestatud tänaseks kordades kasvanud sõiduautode arvuga. Piirdeaiaga ümbritsetud, heakorrastatud krunt on vaid üksikuil majadel. Kvartalite sisealad on kujunenud läbisõidu- ja läbikäigukoridorideks või parklateks. Tüüpiliseks sellise ala näiteks on Tallinna mnt ja Kuuse tn vaheline kvartal, kus asub ka Haapsalu gümnaasium.

### 4.3.2 Haridusasutused

#### Koolieelsed lasteasutused

Haapsalu linnas on 5 lasteaeda, kokku 478 kohaga. Lasteaedades käib 513 last, nende seas ka naabervaldade lapsi, peamiselt Ridala vallast ja üksikuid mujalt. Lasteaia hooned on ehitatud nõukogude perioodil ebapiisavalt soojustatud seinte ja lagedega, korrastamist või vahetamist vajavad aknad. Hoonete soojustamise ja akende vahetuse järel tuleks neisse ehitada ka kaasaegne ventilatsioonisüsteem. Tänapäeva nõuetele vastavalt on soojustatud ja remonditud Endla tn lasteaed.

Lasteaedade krundid on piisava suurusega, varustatud piiretega, mis küll enamasti on halvas tehnilises korras ning heakorrastatud. Kruntidel paiknevad mänguväljakud on sõltuvalt lasteaiast osaliselt või täielikult amortiseerunud. Lasteaedade paiknemine linnas vastab tänasele elanikkonna paiknemisele.

Tabel nr 2

Lasteaed	Aadress	Laste arv Täna/arvutuslik	Märkused Krundi suurus, piisavus
Tõruke	Wiedemanni 12	110/96	Piisav, kuid suurte puude tõttu kohati vähe valgust
Päikesejänku	Endla 9	117/106	Piisav
Pääsupesa	Niine 5	111/112	Piisav
Tareke	Põllu 6	60/52	Piisav
Vikerkaar	Lihula mnt 13	115/112	Piisav – juurdeehituse võimalus.

#### Koolid

Haapsalu linnas on 1 algkool, 4 gümnaasiumi, sanatoorne internaatkool ja Tallinna Ülikooli kolledž. Vanim kasutusel olev koolihoone pärineb 1803. aastast, see moodustab ühe osa Wiedemanni gümnaasiumi hoonetekompleksist. Koolidele on tehtud mitmeid juurdeehitusi, kuid terviklikult ei ole neist ühtki renoveeritud. Analoogiliselt lasteaedadele vajaksid koolidki kütusekulu vähendamiseks täiendavat soojustamist ja akende vahetamist.

Erinevalt lasteaedadest on koolide krundid veelgi halvemas seisukorras ja vajavad heakorrastamist. Linna koolidest on täna vaid Wiedemanni gümnaasiumil piirdega ümbritsetud ja heakorrastatud oma õu. Teiseks äärmuseks on Haapsalu gümnaasium, kellel praktiliselt oma õu puudub, kuna seda kasutavad ümbruskonna majade elanikud läbikäiguteena. Kõige väiksem ja ilmselt ebapiisava suurusega on vanalinnas asuva Sanatoorse internaatkooli krunt.

Koolide paiknemine linnas ei ole kooskõlas elanikkonna (õpilaste) paiknemisega. Vanalinna hõredalt asustatud osas asuvad Linna algkool ja Wiedemanni gümnaasium põhjustavad hommikul tiptunnil linna põhilistel tänavatel olulise liikluskoormuse kasvu.

Tabel nr 3

Kool	Aadress	Õpilaste arv Täna/arvutuslik	Märkused Krundi suurus, piisavus
Haapsalu linna algkool	Ehte 14	277	Tagahoov vajab renoveerimist, projekt olemas
Wiedemanni gümnaasium	Wiedemanni 15	438	
Haapsalu gümnaasium	Kuuse 1	906	Hoov piireteta, heakorrastamata, ruumi piisavalt
Haapsalu üldgümnaasium	Lihula mnt 12	232	Siseõu tiheda autoliiklusega, staadioni lähedus +
Haapsalu kolledž	Lihula mnt 12		
Haapsalu sanatoorne internaatkool	Suur-Mere 17		Väga väike ja ebapiisava suurusega krunt
Haapsalu täiskasvanute gümnaasium	Wiedemanni 4	146	Piisav

### Huvikoolid

Haapsalus on 6 huvikooli ja keskust: Kunstikool, Muusikakool, Lastekeskus, Läänemaa Spordikool, Haapsalu Õppekeskus ja Läänemaa Võõrkeeltekeskus.

Enamasti on huvikoolide asukohad ja ruumid sobivad. Vanalinnas asuva Kunstikooli koht on loovust soosiv kuid suhteliselt kaugel enamiku õpilaste elukohast, koolil puudub oma krunt.

### Laste- ja noortekeskused

Haapsalu Vanalinna Avatud Noortekeskus

Haapsalu Avatud Noortekeskus.

Esimene mainitust tegutseb Seitsmenda Päeva Adventistide Koguduse hoones Endla tn ja vaevleb tõsisel ruumipuuduses. Haapsalu Avatud Noortekeskus teenindab peamiselt vene keelt kõnelevaid noori ja asub Kastani tänaval. Selle asukoht ja ruumide suurus piisav, kuid territoorium tuleks korrastada, rajada spordi- ja mänguväljakud ning tarastada.

## **4.3.3 Kultuuri- ja spordiasutused**

### Kultuuriasutused

Haapsalu kultuurikeskus asub 1975. aastal valminud majas Posti tn 3. Hoonet on ositi remonditud kuid tegelikult vajaks terve hoone komplektset renoveerimist. Eriti halvas seisukorras on maja fassaadid. Kultuurikeskuse ümbruses napib parklakohti.

Kultuurikeskusega samas majas asub maakonna keskraamatukogu ja linna kunstigalerii, lasteraamatukogu asub endises elementaarkooli majas Wiedemanni 11.

### Spordiasutused

Spordihoone (Lihula mnt 10)

Staadion (Lihula mnt 10)

Haapsalu Veekeskus (Lihula mnt 10)

Wiedemanni Gümnaasiumi võimla (Wiedemanni 15)  
Lasketiir (Lihula mnt 12)  
Spordiklubid kasutavad ka koolide võimlaid.

#### Muuseumid

Läänemaa muuseum (Kooli 2)  
Haapsalu piiskopilinnuse muuseum  
Ilon Wiklandi ekspositsioon (valmimisel) (Kooli tn 5)  
Raudteemuuseum (raudteejaam)  
Sidemuuseum (Tamme 21a)  
Rannarootsi muuseum (Sadama 31/32)  
Cyrillus Kreegi kortermuuseum (Väike-Viigi 10-2)

Muuseumitest omab kõige suuremat ruumilist arengueeldust Raudteemuuseum. Arvestades siinseid võimalusi oleks tulevikus otstarbekas raudteejaama hoonetekompleksi ruumesse üle tuua teisi tehnikaalade ekspositsioone.

#### Mänguväljakud ja virgestusalad

Lisaks elamute juures asuvatele ja lasteaegade-koolide mänguväljakutele on Haapsalus kaks suuremat piirkondlikku laste mänguparki – Aafrika rannas ja lasteraamatukogu kõrval Wiedemanni tn 11 (Iloni aed). Talviti lisandub neile veel lossipark kelgutamiskohana ja liuväli Väikesel viigil. Arvestades, et piirkondliku mängupargi teenindusraadiuseks arvestatakse 500 m (vt tabel nr 5 lk 43) on neid Haapsalus ilmselt ebapiisavalt.

Ülelinnalise tähtsusega virgestusalaks on Paralepa parkmets, siin asuvad märgistatud liikumis- ja suusarajad. Metsa veeres, Haapsalu Eeslahe lõunarannal asub linna parim supelrand. Paralepa linnapoolses servas tegutseb *skatepark*. Talviti lisanduvad suusatamis- ja usutamismõimalused linna ümbritsevatel lahtedel. Linna ainukesed tenniselplatsid asuvad Krahvias, ka neid on linna elanikkonda arvestades ebapiisavalt. Tenniselplatsid on eraomanduses. Puudust tuntakse kunstmurukattega jalgpalliväljakust, kuna olemasoleva murukattega väljak ei võimalda aastaringselt treeninguid õues.

#### **4.3.4 Tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeesused**

##### Tervishoiuasutused ja perearstid

Haapsalus töötab kaks haiglat: tervet maakonda teenindav Läänemaa haigla (Vaba 6) ja piiritlemata teenindusalaga Haapsalu neuroloogilise rehabilitatsiooni keskus (Sadama 16). Maakonnahaigla juures tegutseb eriarstide vastuvõttu korraldav polikliinik. Läänemaa haigla krunt asub hästi juurdepääsetavas kohas ning on piisava suurusega. Neuroloogilise rehabilitatsiooni

keskus asub holmil, suhteliselt kitsukesel maaribal. Haiglal juures puudub piiritletud krunt ja piisava suurusega parkla.

Perearstid võtavad vastu TÜ Haapsalu Perearst ruumes, Posti 39 ja OÜ Peretohter ruumes Lihula mnt 5. Üks perearst tegutseb Läänemaa Haigla ruumides. Perearstiteenuse parema korraldamise tarbeks oleks Haapsallu vaja ehitada perearstikeskus.

#### Tervise- ja puhkekeskused

Fra Mare Paralepa Tervise- ja Puhkekeskus Paralepas (Ranna tee 2) – 144 kohta ja Laine Tervisekeskus holmil (Sadama 9/11) – 155 kohta. Arvestades Haapsalu looduslikke eeldusi ja traditsioone võiks puhkeasutusi olla oluliselt rohkem.

#### Sotsiaalhoolekandeesutused

Haapsalu Sotsiaalmaja (Kastani 7) – tegutseb sotsiaalteenuseid osutava keskusena, turvakodus kohti 12.

Haapsalu Väikelastekodu (Kastani 9) – puuetega laste hooldus- ja rehabilitatsioonikeskus, kohti 48

Kodutute varjupaik (Tulbi põik 5) – kohti 14, kuid lisaks asuvad samas hoones veel ka odavad, sotsiaalkorterit põhimõttel kasutusel olevad elamispinnad kokku ca 20 inimesele.

MTÜ Läänemaa Psühholoogiline Rehabilitatsiooni Keskus (Jaani 2), kus tegutseb päevakeskus u 30 psüühikahäirega isikule.

Linna käsutuses on 16 sotsiaalkorterit, vajadus sotsiaalkorterite järele on oluliselt suurem.

#### Apteegid

AS Läänemaa Apteek (Karja 1)

AS Läänemaa Apteegi haruapteek (Kastani 7)

Haapsalu Vana Apteek (Jaani 2)

Tooma Apteek (Posti 1)

OÜ Posti Apteek (Posti 26)

Nurme Apteek "Apotheka" (Nurme 1a)

Kesklinna apteek (Tallinna mnt 1a)

SA Läänemaa Haigla apteek (kinnine)



Joonis nr 4

#### 4.4 Majanduskeskkond

Haapsalu töökohtade ja elanike paiknemisest annab ülevaate lisatud joonis nr 4 (lk 25)

Teemakaardi koostamise aluseks olid Rahvastikuregistrist ja Tööturuametist saadud andmed (seisuga mai 2005).

Haapsalu majanduskeskkonnale on iseloomulik:

- Edukalt toimivad väikesed ja keskmised ettevõtted;
- Levinud on vähese materjalimahuga tootmine;
- Tootmine põhineb allhanke töödel;
- Tugevad tekstiili- ja puidutööstuse traditsioonid ja ettevõtted;
- Arenenud terviseturismi sektor (sanatooriumid);
- Arenenud puhketurismi sektor (söögikohad, ööbimiskohad, meelelahutsüritused);
- Suur turistide ja läbisõitjate arv, eriti suvel loob eeldusi valdkonna arendamiseks;
- Tugev konkurents toidu- ja esmatarbekaubanduses;
- Alg- ja põhiharidusega tööliste suur osakaal;
- Integreeritud elu- ja töökeskkond (lühikesed vahemaad töö ja kodu vahel);
- IT spetsialistide koolitus Haapsalu Kolledžis.

Tööturuameti andmetel on Haapsalu 57 üle 5 töökohaga ettevõtet (mai 2005), summaarse töökohtade arvuga 3248. Neist enam kui 50 töökohaga ettevõtteid on 18. Haapsalu suurimateks tööstusettevõteteks on Nurme Vabrik ja PKC Eesti AS Haapsalu tehas.

Territoriaalselt on Haapsalu tootmisettevõtted jagunenud kolme olulisema piirkonna vahel:

- Holmid
- Lihula mnt ümbrus
- Kiltsi tee ümbrus

Kõik nad on kujunenud 1950-1960datel aastatel. Suurim neist asub lõuna pool raudteed, Lihula mnt ümbruses. Ala asub nii linnaehituslikult kui ka logistiliselt sobivas kohas. Siin asub tänase Haapsalu üks suuremaid tööstusi – PKC Eesti AS Haapsalu tehas. Seda ala on koostatavas üldplaneeringus vaadeldud edasiarendatava tööstuspiirkonnana.

Kiltsi tee ümbrus on ajalooliselt vanim Haapsalu tööstuspiirkond. Siin asunud tellisetehase saueaukude järgi on tänase Männiku ja Kiltsi tee ristmiku piirkond saanud oma rahvapärase nime – Suetõnk. Nõukogude ajal siin asunud tööstusettevõtted, mis enamasti olid seotud raudteega, on tänaseks oma tegevuse lõpetanud (teraviljakombinaat, naftabaas, osaliselt ka metsamajand).

Kuna piirkonna arengueelduseks on eelkõige tema asukoht Paralepa parkmetsa ja supelranna läheduses võiks siin arenda puhkemajandusega seotud ettevõtlust.

1950datel alustati holmidel kalatööstuse rajamist. 1980date lõpuks oli enamuse Haapsalu linna maastikuliselt kõige omapärasemast piirkonnast tööstuse poolt hõivatud ja praktiliselt linnaelanikele suletud. Tänapäevaks on lõpetanud oma tegevuse kalakombinaat Krimmi holmil ja osa endise kalurikolhoosiga Lääne Kalur seotud ettevõtteist. Piirkonna senise kasutamise põhivastuolu seisnes siin ala miljööliste väärtuste mitteamistamises, aga ka transpordimahuka tootmise logistiliselt väärast paigutamises linna liiklusskeemi (transpordikoridor läbi vanalinna).

Haapsalu ajalooline ärikeskus asus Lossiplatsi ümbruses, viimase saja aasta jooksul on see laienenud piki Karja ja Posti tn äärt lõuna suunas. 1970datest alates on äritegevus ühe enam koondunud Tallinna ja Lihula mnt ristmiku piirkonda. Senise arengu tulemusel on Haapsalu kujunenud ühe põhilise äritäna ja keskusega linnaks. Tulemuseks on linnaruumi ebaühtlane areng, liikluskoormuse kontsentreerumine keskust läbivale paarile tänavale. Viimastel aastatel on linna kaguosa suurelamute juurde, Tamme ja Kuuse tn ristile kujunenud uus tõmbekeskus – Kastani ärikeskus.

#### Ühistranspordiliiklus

Haapsalu linnaosi, Rohuküla sadamat, Paralepa ja Uuemõisa alevikku teenindab kolm linnaliini marsruuti:

- Nr. 1 Haapsalu kesklinn – Rohuküla
- Nr. 2 Haapsalu kesklinn – Uuemõisa
- Nr. 3 Haapsalu siselinna – Metsa tn, vanalinn, Metsakalmistu

Haapsalu omab head bussiühendust Lääne maakonna teiste asulate ja Tallinnaga. Regiooni keskuseks kujundatava Pärnu linnaga on Haapsalul ebapiisav ühistranspordi ühendus. Lähim reisiliiklust korraldav sadam asub Haapsalust 10 km kaugusel Rohukülas. Lähim raudteejaam Riisiperes.

## 4.5 Kommunikatsioonid

### 4.5.1 Tänavavõrk

Haapsalu linna läbivad riigi põhimaantee nr. 9 Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla ja riigi tugimaantee nr. 31 Haapsalu – Laiküla. Käesoleval ajal toimub transiitliiklus mööda linna läbivaid maanteid, mis suurendab liiklusintensiivsust kesklinnas.

Viimase generaalplaaniga planeeritud raudbetoonist viadukt üle raudtee on valmis ehitatud kuid kesklinna liikluskoormust leevendav ringtee piki raudteetammi Randsalust Lihula maanteeni on ehitamata.

Haapsalu linnas on liiklusmaad 87,6 ha, millest teede ja tänavate all on 71,5 ha.

Haapsalu linna tänavatevõrk on väljakujunenud, kuid enamus tänavatest on kitsad ja osaliselt kõnniteedeta. Enamus ristmikest on reguleeritud liiklusmärkidega, fooridega on reguleeritud vaid Tallinna ja Lihula mnt ristmik.

Haapsalu tänavate ja ristmike liikluskoormusest annab ülevaate OÜ Stratumi poolt läbiviidud liiklusloendus ja selle alusel koostatud ülevaade.

*Liikluse kohta v t "Haapsalu linna liiklusskeemi lahendus üldplaneeringu koosseisus"*  
*inseneribüroo Stratum, Tallinn 2005*

### 4.5.2 Sadamad

Haapsalut ümbritsevad lähed on erakordselt madalad, nii ei ületa Tagalahe sügavus enamasti üht meetrit, Eeslaht on kohati sügavam, kuid siingi piiruvad suurimad sügavused kolme meetriga.

See on põhjuseks, miks tänases Haapsalus puudub reisi- ja kaubasadam.

Haapsalu poolsaare tipus Bürgermeistri holmi kirderannal asub ametkondlik Piirivalve sadam ja sellest piki rannikut kagu suuna endine Lääne Kaluri sadam. Täna on osa sellest sadamast kasutusel jahisadamatena. 1960datel väga hästi toimunud ja populaarsed väikepaatide sadamad Promenaadil ja Jaama oja suudmes on tänaseks likvideeritud. Kuna väikepaadi omanike arv on taas kasvamas tuleks leida uusi sobivaid kohti paadisildade ehitamiseks.

Haapsalu sadamate toimimise tagamiseks tuleb regulaarselt puhastada Väinamerest läbi Haapsalu Eeslahe holmideni ulatuvat laevateed (vt üldplaneeringu põhijoonis).

### 4.5.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Haapsalu linnas ning linnaga piirnevates Uuemõisa, Paralepa, Kiltsi ja Valgevälja alevikes pakub üldkasutatavat vee- ja kanalisatsiooniteenust munitsipaaltevõtte Haapsalu Veevõrk AS (edaspidi HVV).

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni õigusliku korraldamise, planeerimise ja arendamise aluseks on kehtiv seadusandlus, Haapsalu Linnavolikogu poolt kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskiri (30.11.2001.a.) ning Haapsalu ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2003-2015 (31.01.2003.a.).

## Olemasolev olukord

### Veevarustus

Tsentraalse veevärgi toiteks on Haapsalu linnas (ka Uuemõisa ja Paralepa alevikus) kasutusel kaks veeladestust:

- ordoviitsium-kambriumi veeladestik
- kambrium-vendi veeladestik

Haapsalu põhjavee tarbevarud on kinnitatud 2020. aasta lõpuni. HVV-le on väljastatud vee erikasutusluba.

Vastavalt joogivee standardile EVS 663:1995 kuulub Haapsalu põhjavesi klassi "hea".

HVV teeninduspiirkonnas ning HVV omandis olevat veevõrku iseloomustavad järgmised näitajad (01.01.2005.a. seis):

• puurkaevud	15 tk
• <i>sh Haapsalu linna territooriumil</i>	13 tk
• II-astme joogiveepumplad	2 tk
• <i>sh Haapsalu linna territooriumil</i>	1 tk
• veetorn, reservuaari maht 300 m <sup>3</sup>	1 tk
• veevõrgu kogupikkus (01.07.2002)	56,5 km
• <i>sh Haapsalu linna territooriumil</i>	45,2 km
• hüdrantide arv	145 tk
• joogiveega varustatud elanike arv	12963 elanikku
• <i>sh Haapsalu linna territooriumil</i>	11481 elanikku
• joogiveega varustatus	95,2 %
• <i>sh Haapsalu linna territooriumil</i>	94,6 %
• pumbatud vesi (2004)	569500 m <sup>3</sup>
• müüdnud vesi (2004)	515700 m <sup>3</sup>
• elanikkonna vee tarbimine (2004)	72 l/el.d
• summaarne veetarbimine (2004)	109 l/el.d
• veekadu aastas (2004)	53800 m <sup>3</sup> , e. 9,5 %

## Kanaliseatsioon

Haapsalu linnas on lahkvoolne kanalisatsioonisüsteem, kuid esineb üksikuid reoveetorustikuga ühendatud sadeveetorustikke ja restkaeve.

Haapsalu reoveepuhasti asub Haapsalu linnas selle ehitise tarbeks eraldatud ja aiaga piiratud territooriumil Haapsalu Tagalahe ääres. Heitvee suublaks on Haapsalu Tagalaht, mis kuulub praegu kehtiva jaotuse kohaselt heitvee suublana kasutatavate reostustundlike veekogude hulka.

Reoveepuhastusjaamas on kasutusel mehhaaniline-, keemiline- ja bioloogiline puhastustehnoloogia.

Reoveepuhasti valmis 1997.a. 2000. aastal laiendati puhastit bioloogilise fosfori- ja lämmastikärastuse süsteemi ja liivaeraldusega. Reoveepuhasti on projekteeritud võimsusele 22000 inimekvivalenti ning on võimeline vastu võtma reovett kuni 7220 m<sup>3</sup>/ööp., mis tulevad Haapsalust, Uuemõisast ning Paralepast ja Kiltsist.

HVV teenenduspiirkonna kanalisatsioonisüsteemi iseloomustavad järgmised näitajad (01.01.2005.a. seis):

• reoveepumplad	26 tk, sh HVV omandis 24 tk
• sh Haapsalu linna territooriumil	20 tk, sh HVV omandis 19 tk
• reoveetorustikud	56,1 km
• sh Haapsalus	45,2 km
• kanalisatsiooniga varustatud elanike arv	11773 elanikku (86,4%)
• sh Haapsalu linna territooriumil	10510 elanikku (86,6%)

## Olemasoleva olukorra analüüs

### Veevarustus

HVV-le kuuluv veevarustussüsteem on suhteliselt heas korras.

Probleeme on järgmistes valdkondades:

- joogivee omaduste parandamiseks tuleb eelkõige vähendada rauasisaldust, soovitatavalt tasemeni 0,05 mg/l, mis on seatud eesmärgiks Euroopa Liidus, samuti tekitab probleeme vees segunenud gaas ja väävelvesinik (II-astme pumpla, reservuaari ja veetöötusjaama rajamine).
- süvaveepumbad töötavad otse võrku, see toob endaga kaasa pumpadele ja veetorustikele raske töörežiimi.

- olemasolev veetorn ei ole küllaldane tarbimise tippude katmiseks ega tulekustutusvee mahutamiseks. HVV peaks tõsiselt kaaluma uue veetorni rajamist lähitulevikus, mis kindlustaks totaalsete elektrivarustuse häirete korral teeninduspiirkonnale ligi ühe ööpäevase reservi.
- olemasoleva veevõrgu tehnilise seisukorra võib lugeda rahuldavaks. Renoveerimist ja vanade torustike väljavahetamist, uute siibrite paigaldamist, tupikühenduste likvideerimist, uute hüdrantide paigaldamist jne vajab eelisjärjekorras veevõrgu vanalinna piirkond.
- Haapsalu linnas on rida eramajadega piirkondi, kuhu tsentraalne veevõrk veel ei ulatu.

### Eesmärk

Tagada aastaks 2010 vähemalt 100%-le elanikkonnast veeteenuste kättesaadavus.

Vee kvaliteet tarbija kraanis peab tulevikus vastama Euroopa Liidu direktiivile EC 98/83.

Haapsalu linna territoorium on tervikuna planeeritud üheks reovee kogumisalaks.

### Kanalisatsioon

Vaatamata viimastel aastatel tehtud märkimisväärsetele investeeringutele Haapsalu kanalisatsioonimajandusse, ei ole kanalisatsiooniteenus veel kättesaadav kõikjal linnas.

Kui reoveepumplate võrk on heal tasemel, siis sama ei saa öelda kanalisatsioonitorustike kohta.

Palju eramaju omavad kuivkäimlaid või septikkaeve, kanalisatsioonitorustike puudumise tõttu pole võimalik korraldada nende eramajade suunamist linna puhastusseadmetele. Samas on ka liitumine uute kanalitorustikega suhteliselt loid.

### **4.5.4 Elektrivarustus**

Haapsalu linn saab elektritoite kahe 110 kV liini kaudu, linna teenindav 110/10 kV alajaam asub Lihula mnt viadukti lähistel.

10 kV trafoalajaamu on Haapsalu linna territooriumil 75 tk. 10 kV liinid on valdavalt maakaabelliinid, madalpingevõrk kesklinna ja suurte objektide juures valdavalt maakaabelliinidena ja aedlinnade piirkonnas õhuliinidena.

Olemasolev elektrivõrkude paiknemine ja elektrivarustuse toitekindlus on hea.

### **4.5.6 Tänavavalgustus**

#### **Olemasolev olukord**

Haapsalu linna kõik tänavad on valgustatud v.a. Tšaikovski pst, osaliselt Väike-Viigi tn, Kiltsi tee raudtee ülesõidust Jaama sillani, Ungru tee ja Ranna tee.

Haapsalu linna tänavavalgustust iseloomustavad järgmised arvud ja näitajad :

• aastane elektrienergia tarbimine (2002 a.)	1 285 936 kWh
• s.h. öine elekter	882 526 kWh
• tänavavalgustuse üldvõimsus (ilma kadudeta)	390 kW
• tänavavalgustuskapp	31 tk
• lülituspiirkondi	27 tk
• valgustuspunktide üldarv	1 570 tk
• valgustatud tänavate üldpikkus	56 km
• maa-kaabliga valgustusliine	24 km
• paljasjuhtmega valgustusliine	13 km
• AMKA- juhtmega valgustusliine	19 km

Valgustuspunktide arv valgusallika järgi :

• Na – (70 - 250 W)-	710 tk
• Hg – (250 - 400 W)-	860 tk

### **Olemasoleva olukorra analüüs**

Haapsalu tänavavalgustuse korraldamise suurimaks puuduseks on tsentraalse juhtimiskeskuse puudumine, seega ei saa valgustust sisse ja välja lülitada ühest kohast. Tänavavalgustuse juhtimine toimub lülituspiirkondade kaupa, kasutades igas neist hämaralülitit ja programmkella. Igas lülituspiirkonnas on keskmiselt 4÷5 kappi. Seega puudub info (tagasiside), kas tänavavalgustus lülitus käskluse peale sisse, kui palju valgusteid (protsentuaalselt) põleb jne.

Olemasolevatest mastidest moodustavad puitmastid 55%. Puitmastide kuuluvus on ebaselge. Juriidiliselt kuuluvad Fortumile kõik postid, kuid nad on loobunud 50% puitmastide hooldusest juhul, kui nendelt on likvideeritud Fortumile kuuluvad õhuliinid ning nendele postidele on jäänud ainult tänavavalgustuse funktsioon.

Kaasaegsete tsingitud terasmastide osakaal on 15%, nende kasutamist piirab lisaks raha puudusele ka see, et neid saab kasutada ainult kaablivõrgu korral.

Haapsalu linn koos A&T Elektriga on võtnud suuna asendada esmajärjekorras paljasjuhtmetega õhuliinid eksploatatsioonis ohutumate ja töökindlamate AMKA-liinide (õhukaabel) vastu. Eelistada tuleks siiski maakaabli kasutamist kui miljööd vähem rikkuvat lahendust.

Haapsalut kui mereäärset linna iseloomustab välispaigaldiste sh välisvalgustuse materjalide ja seadmete suhteliselt kiirem korrosioon. Kõik normatiivse aja ületanud valgustid, millised on korrodeerunud ja annavad vähe valgust, tuleksid seetõttu võimalikult kiiresti vahetada



kaasaegsete, soovitavalt kinniste välisvalgustite vastu. Sama võimsuse juures võib tänavate valgustatus tõusta 2÷3 korda.

Valgusallikadena tuleks eelistada Na-lampe kui kõige ökonoomsemaid. Siiski ei sobi Na-lambid oma halva värviedastuse tõttu valgustama linna keskosa jalakäijate tsoone, kus tuleks eelistada teisi (elavhõbeda lambid, metall-halid lambid).

Olulist elektrienergia kulude säästu võiks saada, vähendades valgustust öisel ajal neil tänavatel kus see on võimalik. Selleks otstarbeks on kaasajal välja töötatud kahe drosseliga valgustid, kus öisel ajal lülitatakse lamp tööle teise drosseliga, mis vähendab lambi poolt antavat valgust ja tarbitavat võimsust.

Soovitud lahendus:

Perspektiivselt tuleks üle minna Tallinna linnas kasutatavale välisvalgustuse kaugjuhtimissüsteemile läbi GSM võrgu, mis K-H Energia-Konsult andmetel annab märgatava säästu ning tõstab süsteemi töökindlust.

Haapsalu linna tänavavalgustust hooldab firma A&T Elekter, korraldab ja kontrollib Haapsalu Linnavalitsus.

#### **4.5.7 Soojavarustus**

Põhiline soojusenergia tootja Haapsalu linna hoonete kütteks ja sooja vee valmistamiseks on AS Eraküte Haapsalu osakonnale kuuluv keskkatlamaja (Niine tn. 34). Lisaks keskkatlamajale on Haapsalus rida väikeseid lokaalseid katlamaju, mis oma võimsuselt ja kuuluvuselt on väga erinevad ning kasutavad erinevat kütust.

keskkatlamaja installeeritud võimsus on 37MW ja talvine maksimaalne tarbimine 28 MW. Katlamaja töötab hakkepuidul, vajadusel kasutatakse ka rasket kütteõli. Katlamaja töötab temperatuurigraafikuga 95<sup>0</sup>-70<sup>0</sup>C.

Soojusvõrkusid katlamajast on rajatud umbes 16,5 km, millest viiendik on rekonstrueerimise käigus välja vahetatud eelisooleeritud torustike vastu. Ülejäänud torustikud on põhiliselt raudbetoonist kanalites, paigutatud 20-30 aastat tagasi ning nende seisukord on rahuldav. Soojusvõrguga on ühendatud põhiline osa linna suurematest hoonetest ning ka üksikud pereelamud. Katlamaja teenust kasutab 50-55% linna elanikkonnast.

Linna elurajoonides kasutatakse maa-alust ning vähesel määral ka maapealset paigaldust (madalatel ja kõrgetel tagedel). Soojussõlmedest on käesolevaks ajaks 90% rekonstrueeritud segamissõlmedeks või rajatud uued automatiseeritud soojussõlmed. Soojusmõõtjad on kõikides soojussõlmedes.

#### **4.5.8 Sidevarustus**

Haapsalu linnas pakuvad üldkasutatavaid sideteenuseid (telefon+andmeside) põhiliselt 2 operaatorfirmat : Elion Ettevõtted AS, Norby ja Telset.

Põhivõrk (telefonijaamad ja sidekanalisatsioon) kuuluvad Elion Ettevõtted AS-le.

Haapsalu linnas on võimalik kasutada järgmisi mobiilsidevõrke: EMT, Elisa ja Tele2.

Kaabelvifirmadest pakub teleprogrammide vastuvõttu üle kaabelvõrgu Telset AS.

Sideliinidena kasutatakse maakaabelliine (osaliselt sidekanalisatsioonis) ja õhuliine.

Haapsalut läbib fiiberoptiline kaugsideliin ka jaamadevahelised ühendused toimivad üle optiliste sideliinide.

## 5. ÜLDPLANEERING AASTANI 2015

### 5.1 Haapsalu linna visioon ja arengusuunad

<p><u>Soovitud ja tõenäoline olukord</u></p> <p>Kuurordisuundumus traditsioonid kultuuriüritused konverentside korraldamine sanatoorium, <i>spa</i>-hotellid sport meri ja loodus</p> <p>Elukeskkond turvaline tervislik</p> <p>Ettevõtluskeskkond mitmekülgne ja tasakaalustatud hea teeninduskeskkond kliendisõbralik</p>	<p><u>Mittesoovitud aga tõenäoline olukord</u></p> <p>Aktiivsuse kadu Vähene ettevõtluse areng (uusi ettevõtteid ei ole viimasel ajal loodud) Elanike arvu vähenemine Elanike vananemine, sotsiaaltoetuse koormuse kasv Haapsalu kui maakonna keskuse rolli vähenemine (Eesti regioonistumine) Mere taganemine, lahe kinnikasvamine</p>
<p><u>Soovitud aga mittetõenäoline olukord</u></p> <p>Turismi hooaja pikendamine Noored jäävad Haapsallu ja leiavad siin sobivat tööd Töö tasuvuse (tootlikkuse) kasv Uuemõisa, Paralepa liitumine Haapsalu linnaga (lisandub territoriaalseid võimalusi ettevõtluse arenguks)</p>	<p><u>Mittesoovitud ja mittetõenäoline olukord</u></p> <p>Olemasoleva positiivse <i>imago</i> kadu, selle mitte kasutamine või sellele vastu töötamine</p>

- Sajanditega kujunenud, Haapsalule ainuomase linnaruumi identiteedi, looduse ja tehiskeskonna harmoonia säilitamine ja traditsioone arvestav arendamine;
- Ettevõtluskeskkonna aktiveerimise toetamine;
- Ettevõtjate kaasamine linna arendamisse;
- Elanikele võimaldatavate sotsiaalteenuste mitmekesistamine;
- Sotsiaalsete tugiprogrammide loomine ja arendamine;
- Kompleksse tervise teenuse pakkumine linnas
- Linnaelanike ja linna tervise parendamine;
- Sotsiaal-, spordi- ja haridusasutuste infrastruktuuri jätkusuutlikkuse tagamine;
- Linna hariduselu kaasajastamine ja optimeerimine;
- Haridussüsteemi tugistruktuuride arendamine Noorsootöö korrastamine ja mitmekesistamine;
- Kultuurielu süsteemne ja koordineeritud arendamine;
- Linna spordielu korrastamine ja mitmekesistamine;
- Linnaliikluse ja liikumisvõimaluste parandamine;

- Ajaloolise, kultuuri- ja miljööväärtusliku arhitektuuri säilitamine;
- Looduskeskkonna säilitamine ja prügimajanduse arendamine;
- Linnavalitsuse haldussuutlikkuse tõstmine.

## 5.2 Haapsalu arengupiirkonnad

Arenguvisionis sõnastatud eesmärkide sidumiseks linna füüsilise keskkonnaga ning loogiliste planeeringulahenduste leidmiseks jaotati linn sarnaste arengueelduste ja kujunemislooga piirkondadeks.

*Haapsalu piirkondadeks jagunemist illustreerib lisatud joonis nr 5 (lk 37).*

### 1. Holmid

Krimmi holm

Bürgermeisteri holm

Suurholm, Veski viik

Vasikaholm, Kastinina

### 2. Vanalinn

### 3. Kesklinn

### 5. Segahoonestusega vanemad elamurajoonid

### 6. Korterelamupiirkonnad

### 7. Tööstusmaa

### 8. Troi ja Linna raba

### 9. Paralepa (puhke- ja virgestusmaa)

joonis nr 5

Piirkondade ruumilised arenguvisionid

## Krimmi holm

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleemid
Tagatud juurdepääs holmi tippu Rannapuiestee piki Suure viigi kallast, park holmi tipus Elamud Avalik-ühiskondlikud objektid Vaateplatvormiks kohandatud veetorn Paadisillad Hoonestuse kavandamine arhitektuurivõistluse kaudu Paekivi paljand eksponeeritud Ranniku ehituskeeluvööndi vähendamine	Suletud tootmisterritoorium Olemasoleva tööstusmaastiku säilimine Uushoonestus kõrgusega üle 3x	Rannaga seotud piirangute täpsustamine 19. saj ehitatud Sadamaaida taastamine Kallasrada Üleujutusohht ja rüsi jää

## Bürgermeisteri holm

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Rannapuiestee ja park holmi tipus Elamud Paadi- ja jahisadamad Meresõidukite tankla Mudasadam Detailplaneeringu realiseerimine	Korruselamud kõrgusega üle 3x	Riigikaitse maaala vähendamine Väikese viigi süvendamisel siia veetud täitepinna heakorrastamine

## Suurholm, Veski viigi ümbrus

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Korrastatud tänavavõrk Sadamad Elamud Hotellid Meresõidukite teenindus Kalasadam Rannapuiestee Veski viigi detailplaneeringu realiseerimine Ehituskeelu piirkonna vähendamine	Tootmise laienemine	Tootmisettevõtted ja nendega kaasnev transpordiprobleem Tootmisettevõtete ümberstruktureerumine

## Vasikaholm, Kastinina

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Ranna arendamine Detailplaneeringu realiseerimine Haljastuse rajamine Kergliiklusteed Ehituskeelu piirkonna vähendamine (vastavusse viimine tegeliku olukorraga)	Supelranna poolse piirkonna hoonestamine Merevaadete piiramine kõrghaljastuse või hoonestusega	Üleujutusohht ja rüsi jää

## Vanalinn

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Krahviaia ja promenaadi ühendamine ühtseks pargialaks Ajaloolise hoonestuse säilimine ja korrastamine Linnusekompleksi arendamine Vallikraavi taastamine Äride säilimine Korrastatud liikluskkeem Ehituskeelu piirkonna vähendamine (vastavusse viimine tegeliku olukorraga)	Ebasobivad ehitusmaterjalid Ajalooliste kinnistupiiride muutmine Püsielanikkonna vähenemine Korruselamud	Ajaloolise kivisillutise taastamine Linnust ümbritseva jalgteed rajamine

## Kesklinn

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Atraktiivne kesklinn Parklaprobleemi lahendamine: maaalune parkimine või parkimismaja Vana kalmistu säilimine Keskuse teemaplaneering "Suure augu" hoonestamine Saabuvate busside paviljon Jaama tänava kujunemine äritänavaks Niine tänava (Jalaka tn ja Haava tn vahel) äärsete ärimaade arendus	Transiitliiklus Haljasalade vähenemine	Parkimine Hoonestuskõrgus

## Segahoonestusega vanemad elamurajoonid

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Pereelamute ja korruselamute maade selge piiritlemine Lepa pargi taguse arendamine (elamud, spordiväljak) Kase ja Lepa tänavate ühendamine Haava põiktänav, roostiku, puhastusseadmete, Randsalu oja, Lepa ja Sambla tänavate vahelise ala arendus Endise naftabaasi ja teraviljakombinaadi maaalade arendus	Jalaka tn. garaažide säilimine Korruselamute ehitamine pereelamute vahele Korruselamud kõrgusega üle 5x	Haava ja Jalaka tn. garaažide edasine saatus

## Korterelamupiirkonnad

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Kastani tänava kortermajade kvartali laiendamine Kruudid sotsiaalkorterite ehitamiseks Tallinna mnt ja Tamme tn ristmiku väljaehitamine Randsalu liiklussõlme väljaehitamine Haapsalu ringtee rajamine Randsalust Kiltsi teeni	Rohealade vähenemine Olemasoleva hoonestuse tihendamine	Tamme tn. garaažid Kastani tänava ümbruse männimetsa koormustaluvus Veoautode ja busside parkimine

## Tööstusmaa

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Tööstuse arendamiseks vajalike maade reserveerimine Juhtfunktsioonid äri- ja tootismaad Veoautode ja busside parkla endise autobaasi territooriumil Päästeteenistuse väljasõit kavandatud ümbersõidutänavale Kergliiklustee Kastani tänavalt Lihula maanteele Vahtra tn ja Tööstuse tn ühendamine	Veehaarde kahjustamine	Veehaarde ulatus

## Troi ja Linna raba

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Kalmistu laiendus Kalmistule krematoriumi ja uue kabeli rajamine Lemmikloomade matmispaik Looduslik metsa- ja rabamaastik terviseradadega	Uued elamukvartalid Veehaarde kahjustamine	Olmejäätmete viimine metsa

## Paralepa (rand ja metsamaa)

Soovitud olukord	Mittesoovitud olukord	Probleem
Terviklikult kaitsemets Puhkealad Supelrand Puhketeenust pakkuvad ärid Tervisekeskused, hotellid, kämping Paadisild Tervisrajad – suusarajad Ürituste plats Telkimisplatsid, karavani parkla Kergliiklusteed Rannaga seotud piirangute täpsustamine Parkla	Tööstus Elamud Kaubanduskeskused Lageraie	Mootorpaatide liiklus Paralepa lähel



### 5.3 Rahvastik

Üldplaneeringu koostamise käigus on analüüsitud Haapsalu elanikkonna kujunemist ja hetkeolukorda. Linna arenguvõimaluste täpsustamiseks ja tegevuskavade koostamiseks on vaja koostada rahvastiku prognoos.

### 5.4 Haapsalu linna maakasutusstrateegia

Üldplaneeringus mõistetakse linna maa (k a veeala) all Haapsalu administratiivpiires olevat territooriumi.

Maakasutusstrateegia all mõeldakse siin maade üldisi arengusuundi ja kasutuspõhimõtteid – juhtfunktsioone.

Üldplaneeringu põhiteljena sõnastatud maakasutusstrateegia kätkeb endas kokkulepet, kuidas Haapsalu linna territooriumil edasi areneda. Tekstina esitatud maakasutusstrateegia kajastub üldplaneeringu põhijoonisel, mis esitleb linna maade juhtfunktsioone. Joonisel on eristatavad olemasolevad säilivad ja planeeritud (muudetud) sihtotstarbega maad. Tekstina esitatud maakasutusstrateegia ja graafiline üldplaan on oma mõjult erinevad. Üldplaneeringu realiseerumise seisukohalt on olulisem kinni pidada tekstina esitatud maakasutusstrateegiast, üldplaneeringu põhijoonisel esitatud erinevate maa-alade juhtfunktsioonidest võib planeeringu realiseerimise käigus ette tulla väiksemaid muudatusi (vaata lähemalt ptk nr 5.6 Maade reserveerimine Haapsalu linn üldplaneeringus)

Maakasutusstrateegiast kinnipidamine on heaks indikaatoriks üldplaneeringu printsiipide jätkuvast toimimisest. Kui arendustegevus Haapsalu linnas ei taha enam hästi kokku sobida siin sõnastatud maakasutusstrateegiaga, siis on ilmselt aeg algatada uue üldplaneeringu koostamine.

Üldplaneeringu maakasutusstrateegia paremaks selgitamiseks erinevad põhijoonisel kasutatud tingmärgid ja tähttähistused riigi maakatastri poolt kasutatavatest tähistest. Üldplaneeringu joonisel juhtfunktsiooni tähttähisele lisatud number näitab maksimaalselt lubatud korruste arvu. Numbril puudumisel on lubatud maksimaalseks korruselisuseks 2. Joonisel olevate tähiste ja katastritähiste omavahelist seost iseloomustab järgnev tabel.

Tabel nr 4 . Maakasutuse sihtotstarbed

Üldplaneering		Kataster	
tähis	Maakasutuse juhtfunktsioon	tähis	Katastriüksuse sihtotstarve
A	Valitsus- ja ametiasutuste ning üldkasutatavate hoonete maa	Ü	Sotsiaalmaa
HP	Pargid, parkmets		
EV	Pere- ja ridaelamute maa	E	Elamumaa
EK	Korterelamute maa		
HM	Mets		
HR	Looduslik haljasmaa/roostik	M	Maatulundusmaa
PP	Spordi- ja puhkerajatiste maa		
PR	Avaliku supelranna maa	Ü	Sotsiaalmaa
K	Kalmistute maa		
B	Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa	Ä	Ärimaa
Bp	Turismiäri maa (spa-hotellid, kämpingud jms)		
LS	Sadamate maa		
T	Tootmismaa	T	Tootmismaa
O	Tehnoehitiste maa		
	Teemaa	L	Transpordimaa
LR	Raudteejaama maa		
R	Riigikaitse maa	R	Riigikaitse maa

Erinevate maakasutuse juhtfunktsioonidega maade arendamise eesmärgid:

#### Väikeelamute maad

- Rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine
- Elukeskkonna kvaliteedi parandamine elukohalähiste rekreatsioonialade kavandamisega
- Elamupiirkondade ja linnalähiste puhkemaastike vahelise kergliiklusteede võrgu arendamine
- Miljööväärtuslike elamualade säilitamine ja korrastamine.
- Elamualade mitmekesistamine elamumaale kuni 10% äri- või ühiskondlike hoonete maa kõrvalsihtotstarbe lubamisega
- Korterelamute ehitamine väikeelamute maadele ei ole aktsepteeritav

#### Korruselamute maa

- Rahuliku ja turvalise elukeskkonna säilitamine ja arendamine
- Elukeskkonna kvaliteedi parandamine elukohalähiste rekreatsioonialade arendamisega
- Korruselamute maadel on lubatud kuni 10% ärimaa kõrvalsihtotstarve
- Korruselamu krundil tuleb tagada maja elanikele kuuluvate autode parkimiskohad.
- Korruselamute kruntidel säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus

#### Ühiskondlike hoonete maad

- Nii jalakäijate kui autode hea juurdepääs
- Piisavad parkimisvõimalused
- Selgelt piiritletud oma krunt (eriti koolide-lasteaedade juures)

- Turvalised ühendusteel elamupiirkondadega

### Ärimaad

- Paiknemine põhiliste ühendusteel lõikumiskohtade läheduses
- Asukoht suurema elanikkonna kontsentratsiooniga alade lähedal
- Piisavad parkimisvõimalused
- Posti tn, Tallinna ja Lihula mnt ristmiku piirkonnas asuva Haapsalu keskuse arendamine atraktiivse linnaruumiga kaasaegseks linnasüdameks. Täpsustamaks keskuse hoonestustingimusi ja detailsemat tzoneeringut on üldplaneeringus määratletud teemaplaneeringut nõudev ala
- Vanalinna ajaloolise äritänavana – Karja-Posti tänavana, miljööd arvestav arendamine. Soositud on äritegevus, millega ei kaasne vanalinna liikluskoormuse kasv.

### Tootmismaad

- Kompaktne, elamupiirkondadest kõrghaljastusega piisavalt eraldatud ala
- Hea ühendus elamupiirkondadega
- Hea ligipääsetavus rasketranspordile
- Hea varustatus kommunikatsioonidega
- Planeeritud raudtee lähedus
- Tootmise laiendamiseks vajaliku vaba maa olemasolu
- Keskkonda mõjutava ettevõtluse ümberstruktureerimine looduskaunites kohtades ning elamualade lähedal – holmidel ja Paralepas

### Liiklusmaa

- Linna liiklusskeem v t peatükk Liiklus
- Liikluskoormuse vähendamine kesklinnas, uue põhitänavana väljaehitamine (Randsalu-Lihula mnt viadukt-Kiltsi tee)
- Raudtee taastamiseks vajaliku maa reserveerimine
- Oluliste liiklussõlmede arendamine (viadukt, Kuuse-Tallinna mnt ristmik, Randsalu ristmik (Ridala vald), kavandatud ümbersõidutänavana ja Kiltsi tee ristmik, Männiku ja Kiltsi tee ristmik)
- Parkimisalad, -majad

### Puhke- ja virgestusalad

- Alade klassifikatsioon (parkmets, pargid, spordiplatsid, laste mänguväljakud)
- Puhke- ja virgestusalade hea ühendus elamupiirkondadega
- Alasid ühendav kergliiklusteede võrk

- Linna roheliste alade võrgustiku moodustamine, omavahel seotud parkide võõnd piki randa
- Laste mänguväljakute ja virgestusalade planeerimisel on arvestatud Stockholmis ilmunud käsiraamatu "Fysisk planering" toodud soovitustega (vt lisatud tabel)

Tabel nr 5 . Mängu- ja virgestusalade soovituslikud suurused

Ala liik	Pindala m <sup>2</sup>	Dimensio- neerimine	Elanikku ala /väljaku kohta	Kaugus krt	Selgitus
Väikelaste mänguplats	150 – 200	u 5 m <sup>2</sup> /krt	50 last	50	Peaks olema iga kortermaja juures
Kvartali mänguplats	1500 – 2000	u 12 m <sup>2</sup> /krt	200 last	200	
Piirkondlik mängupark	6000	5 m <sup>2</sup> /krt	1500 last	500	
Palliplats	1000	2 – 3 m <sup>2</sup> krt		500	Võib olla mängupargi koosseisus
Staadion	1,6 ha – 6 ha	3 m <sup>2</sup> /el		1500	
Tenniseplats	1300 – 1800	1 m <sup>2</sup> /el	1000 – 1500	-	
Looduspark	-	15 – 40 m <sup>2</sup> /el	-	-	

### Veealad

- Haapsalut ümbritsevate lahtede ranniku avatus, juurdepääsu tagamine rannale kogu pikkuses
- Veeliikluseks kasutatavate veealade tähistamine, tagamaks veel liiklejate ja suplejate ohutust
- Tagalahes asuva mudamaardla kaitstus
- Tagalahe ja viikide vohavast veetaimestikust puhastamine
- Roostike hooldamine, nende perioodiline niitmine
- Talitee Noarootsi ja Vormsile

### Tehnoehitiste maad

- Normide kohaste kaitsevööndite tagatus
- Optimaalne asukoht tarbijate suhtes
- Väikeste tehnorajatiste (alajaamad, pumplad jms) paiknemine haljasaladel
- Rajatiste ümbritsevasse keskkonda sobiv välimus

### Kalmistud

- Kesklinnas asuva kalmistu kujundamine parkkalmistuks, lubatud urnimatused
- Metsakalmistu teedevõrgu korrastamine, uue kabeli ehitamine
- Metsakalmistu kuivendamine

## 5.5 Haapsalu üldplaani neli olulisemat printsiipi ja muutuspiirkonda

*Piirkondade paiknemist iseloomustab joonis nr 7 "Põhilised muutuspiirkonnad ja liiklusskeem" (lk 61).*

### Liikluskoormuse hajutamine

Hajutamaks liigselt Haapsalu kesklinna koormava liikluse mahtu on üldplaneeringus kavandatud uue ümbersõidutee (magistraaltänav) rajamine piki raudteetammi linnapoolset külge Randsalust Lihula mnt viaduktini ning sealt edasi piki endise naftabaasi raudteeharu kuni Kiltsi teeni, ristmikult saab jätkata kas Rohuküla või Paralepa ranna suunas. Esimene lõik sellest tänavast oli kavandatud ka linna 1986.a generaalplaanis. Lahenduse plussiks on tulevase teetrassi lihtne ja loogiline kulg linna idapiirilt Paralepani. Hõlbustub väljasõit Päästeameti keskusest ja ligipääs Paralepa supelrannale ning Haapsalu ajaloolise raudteejaama ansamblile. Valitud lahenduse miinuseks on tema osaline kulg piki olemasolevat raudteed ja raudteejaama ansambli mõtteline jagamine kaheks, ansambli visuaalne terviklikkus säilib.

Alternatiivina kaaluti nn suure ümbersõidu kava (Võnnu tee – Espre – Valgevälja), selle puuduseks on liikluse liigne eemalolek linnast ja trassi pikkus, sellest tulenevalt on oht, et autojuhid ei võta uut liiklusskeemi omaks ja jätkavad läbisõitu linnast. Pika ringtee ehitamine avaldab olulist keskkonnamõju Haapsalut ümbritsevatele madalatele märgaladele. Teine alternatiiv oleks välja ehitada Randsalu – Lihula mnt vaheline teelõik ja jätkata sealt edasi piki Lihula mnt ja Männiku teed. Selle variandi eeliseks on tema suhteliselt väike maksumus ja minimaalne mõju olemasolevale raudteetammile. Trassi keerukusest lähtuvalt on ohuks, et ka seda varianti ei võeta liiklejate poolt omaks.

Üldplaanis on reserveeritud maa Tallinn – Haapsalu raudtee taastamiseks, rajatav raudtee kulgeks Haapsalus piki olemasolevat trassi kuni Lihula mnt viaduktini, sellest edelasse on kavandatud koht uuele raudteejaamale. Jaam asub linna sisenevate teede sõlmpunktis, selle lähiümbruses elab suur osa haapsallastest (vt elanikkonna paiknemise kaart, joon nr ). Uue jaama rajamine võimaldab säilitada kultuurimälestisena kaitse all oleva vana raudteejaama esialgsel kujul kuna vana perrooni kõrgus ei vasta tänapäeva vagunite kõrgustele ning tooks kaasa perrooni ümberehitamise. Raudtee kulg võimaldab raudtee kaubaveo korraldamist külgnevas Tööstuse tn ettevõtluspiirkonnas.

### Paralepa arengupiirkond

Paralepa supelranna ja Jaama oja vaheline maa moodustab üldplaneeringu kohaselt tunnetusliku terviku Õhtu kalda pargivööndiga. Paralepa puhkemajandusliku ettevõtluspiirkonna teljeks on kavandatud Haapsalu uue ringtee pikendus kuni supelranna parklani, tee kulgeks piki olemasolevat sihti. Tänapäevase linnakeskuse ja planeeritava Paralepa arengupiirkonna ühendustee kulgeks paralleelsena Jaama oja sillalt algava jalgteega. Sellest teest lõuna poole, kummalegi

poole ringtee pikendust on kavandatud ärimaad puhkemajanduslike ettevõtete tarbeks. Ärimaa kruntidel tuleb säilitada väärtuslikum osa olemasolevast kõrghaljastusest, krundi täisehituse protsent ei tohi ületada 30% ja kavandatava hoonestuse kõrgus kolme kuni viit korrust. Uute teede ja Paralepa piirkonna arendamise tulemusena peaks Kiltsi tee ja uue ringtee ristmiku ümbrusse kujunema piirkonna ärikeskus, keskuse krundid on mitmeotstarbelised (Ä, E, Ü). Haapsalu kuurordi edasiarendamiseks puudub Paralepa kõrval arvestatav alternatiiv. Traditsioonilised kuurordi alad holmide ja vanalinna piirkonnas on ammandatud, nende edasiarendamine saab toimuda vaid olemasoleva keskkonna korrastamise kaudu. Paralepa arendamise ohuks on liigne kontrast Paralepa parkmetsa ja uushoonestuse vahel. Kuid samas on Paralepa parkmets igati sobiv naaber puhkeasutustele. Ehitiste kavandamisel tuleb arvestada raskete ehitusgeoloogiliste tingimustega (vesiliiv, savi) ja mere poolt ähvardava üleujutusohuga. Üldplaneering näeb Paralepa parkmetsa, Eeslahe, Jaama oja ja Kiltsi tee vahelist ala (k a end naftabaasi territoorium) Haapsalule olulise arengusektorina.

#### Holmide avamine

Haapsalu loodetipu meremaastiku avamine linnarahvale oli üheks eesmärgiks ka linna 1986. a generaalplaanis. Sama põhimõtet on jätkatud käesolevas töös. Nii Krimmi kui Bürgermeistri holmi tippu on kavandatud haljasalad, mis Suurt viiki ümbritsevate kaldapuiesteede kaudu on ühenduses juba olemasolevate pargialadega. Enamus endistest tööstusettevõtete kruntidest on planeeritud elamumaaks, tootmisotstarbelised krundid säilivad endise Lääne Kaluri tootmismaal Suur-holmi kirderannal. Uue-sadama kant, Suur-holmi kirdekallas ja osaliselt ka Bürgermeistri holmi Suure viigi poolne rand on kavandatud sadamate tarbeks. Holmidele on kavandatud nii väikeelamute kui korruselamute maid, kavandatavate hoonete kõrgus ei tohiks ületada kolme korrust.

#### Pargivöönd piki randa

Haapsalu teeb teiste Eesti linnade hulgas eriliseks tema asend sügavalt merre ulatuval poolsaarel. Maalilised mererannad pakuvad häid puhkevõimalusi. Nii ongi Haapsalu kuurordi areng käinud koos kaldapuiesteede – promenaadide kujundamisega. Üldplaneeringus on üheks olulisemaks ideeks ümbritseda linnapuiesteede pärjaga, mis saab alguse Uuemõisa mõisa taguselt rannaalalt (tulevane väikeelamute piirkond) kulgeb piki olemasolevat teetammi puhastusseadmete juurde ja sealt edasi Aafrika rannani. Rannapargid on Vee tn äärde rajatava väikese haljasala kaudu kavandatud ühendada Lossipargi ja Krahviaiaga ühtseks võrgustikuks. Rannaparkide vöönd jätkub Promenaadi ja edasi viikide äärsete puistustega. Maad uute parkide rajamiseks on reserveeritud holmide tippu, Lahe tn edelaserva täidetud maale ning Õhtu kalda roostikualale. Parkide vööndi lõpetab Paralepa supelrand, millele järgneb looduslik Paralepa parkmets.

Rannaparkide vööndi siin kavandatud kujul väljaehitamise negatiivseks mõjuks on roostikuala likvideerimine ja seega veelindude pesitsusvõimaluste vähenemine Öhtu kaldal. Roostikud säilivad Tagalahe äärsel rannal. Positiivseks mõjuks on kevadistest roostiku põlengutest lähtuva tuleohtu vähenemine, Tagalahe äärsete elamupiirkondade tuleohtu aitab leevendada roostiku ja elamumaade vahele rajatav haljasala.

## 5.6 Maade reserveerimine Haapsalu linna üldplaneeringus

Üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda Haapsalu ruumilised arengusuunad. Selleks analüüsiti linna nii loodus- kui tehiskeskonna eeldusi ja võimalusi, aga samuti andmeid haapsallaste elu- ning töökohtade paiknemisest. Maade reserveerimisel arvestati üldplaneeringu protsessi käigus linnaelanike poolt tehtud ettepanekutega. Nii talitades püüti kujundada Haapsalu linnaruumi edasine areng, mis maksimaalselt arvestaks siinsete ressursidega, kasutaks neid säästlikult ja tagaks tasakaalustatud arengu järgneval kümnel aastal.

Maade reserveerimise seisukohalt on kaardistatud terve linna territoorium. Sellest vaatekohast võib linna territooriumi jagada kaheks:

Maa on reserveeritud kasutamiseks jätkuvalt vaid olemasoleval sihtotstarbel

Maa on reserveeritud kasutamiseks muuks maakasutuse eesmärgiks kui praegu

Juhul kui üldplaneeringus on muudetud maakasutuse sihtotstarvet ei tähenda see kohest maaüksuste sihtotstarbe muutmist, vaid seda, et maa-alad on reserveeritud üldplaneeringus märgitud otstarbeks. Maaomanik saab maad kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib või kasutusele võtta üldplaneeringus reserveeritud sihtotstarbel, kui see erineb olemasolevast, läbi detailplaneeringu. Kui maad soovib kasutada planeeringus reserveeritud funktsioonil keegi teine, kui maaomanik ise, tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub Haapsalu linnas läbi detailplaneeringute. Arendustegevusel (detailplaneeringutes) on kohustuslik arvestada üldplaneeringuga kehtestatud arengusuundadega (reserveeritud maakasutuse sihtotstarbed). Üldplaneeringu või detailplaneeringu elluviimiseks on võimalik kasutada kinnisasja sundvõõrandamist, s t kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest Kinnisasja sundvõõrandamise seaduses ettenähtud alustel.

Üldplaneeringus on püütud leida maade otstarbekaimad ja sobivaimad kasutusviisid realiseerimaks Haapsalu üldisi arengueesmärke. Üldplaneeringuga ei muudeta oluliselt Haapsalu linnas väljakujunenud asustuse ja kommunikatsioonide põhisuundi. Linna keskuses, holmidel ja Paralepa arenduspiirkonnas on osale maadele planeeritud üheaegselt mitu sihtotstarvet. Sellisel juhul ei ole täpsustatud sihtotstarvete protsentuaalset jaotust, alasid käsitlevates tulevastes

detailplaneeringutes on aktsepteeritud kõik märgitud sihtotstarbed. Ülejäänud maadel on aktsepteeritud juhtfunktsioonist kõrvalekaldumine 10% ulatuses üldplaneeringus märgitust, Juhtfunktsioonist kõrvalekaldumise puhul on arvestatud kvartali pinda tervikuna.

Tabel nr 6 . Juhtfunktsioon ja kõrvalsihtotstarve

Juhtfunktsioon	Kõrvalsihtotstarve						
	Väikeelamumaa	Korterelamumaa	Ärimaa	Sotsiaalmaa	Puhkemajanduslik ärimaa	Tootismaa	Transpordimaa
Väikeelamumaa (EV)			x	x	x		
Korterelamumaa (EK)			x	x			
Ärimaa (B)		x			x		
Sotsiaalmaa (ühiskondlike hoonete maa) (A)			x		x		
Üldmaa (haljasalad, pargid, parkmets, HM)	x		x		x		x
Maatulundusmaa (mets, raba, roostik, HM)			x		x		x
Tootismaa (T)			x				x
Transpordimaa			x				

Põhilised muudatused olemasolevas maakasutuses on planeeritud kahte piirkonda: holmidele ja Paraleppa. Holmidel asunud tootismaa on enamasti reserveeritud elamuehituse tarbeks. Suuremad maatükid elamuehituse tarbeks on reserveeritud ka Paraleppa ja Kastani tn idapoolsesse ossa. Kuurordiehitiste arengualana on üldplaneeringus reserveeritud maad Paraleppa. Tootmisettevõtted on juba täna varasemate planeeringute tulemusel koondunud Lihula mnt – Tööstuse tn kanti. Sinna on planeeritud ka tootismaa reserv. Üldplaneeringus on arvestatud territoriaalsete võimalustega arendada ettevõtlust Haapsaluga külgnevates Paraleppa ja Uuemõisa alevikus (Ridala vald). Tootmismaad paiknevad piisavalt eraldatuna elamupiirkondadest.

Maade reserveerimisel arvestati vajadusega teha muudatusi Haapsalu liiklusskeemis.

Reserveeritud on maad uue ümbersõidutäna ja kergliiklusteede tarbeks.

Üldplaneeringuga ei muudeta oluliselt väljakujunenud linnaplaani mustrit. Linnaosade omapära säilitamist ja seda toetavat arendustegevust käsitletak üldplaneeringu miljööväärtusi käsitlevas peatükis.



### 5.6.1 Elu- ja sotsiaalkeskond

#### Elamumaad

Haapsalu linnas napib tühje, elamuehituseks sobilikke maid. Seega saab elamuehituse areng toimuda eelkõige olemasolevate elamupiirkondade või muul otstarbel kasutusel olnud maade ümberplaneerimise kaudu. Olemasolevate elamupiirkondade ümberplaneerimist ei ole üldplaneeringus kavandatud, küll on planeeritud arendada elamualadeks tegevuse lõpetanud tööstusettevõtete maad. Üldplaneeringus on arvestatud võimalusega võtta elamumaadena kasutusele sobilikud alad Haapsaluga külgnevais Paralepa ning Uuemõisa alevikus. Paralepa ja Uuemõisa moodustavad Haapsaluga ühtse linnaehitusliku ruumi.

Elamuehituseks maade reserveerimisel ja tingimuste määratlemisel (elamu liik, korruselisus) on arvestatud väljakujunenud asustusmustriga. Üldplaneeringus on püütud vältida eri elamutüüpidega (korterimajad, pereelamud) alade segunemist.

Suuremad üldplaneeringus elamute tarbeks reserveeritud maad asuvad:

- Krimmi holmil - orienteeruv krt arv 150
- Bürgermeistri ja Suur-holmil - orienteeruv krt arv 200
- Paralepa piirkonnas
- (endise naftabaasi ja teraviljakombinaadi maadel) - orienteeruv krt arv 150
- Kastani tänava piirkonnas - orienteeruv krt arv 450

Sotsiaalkorteritega elamutele on reserveeritud maa Kastani tn piirkonnas ja Paralepas.

Uute elamupiirkondade planeerimisel peab nendega kaasnema piisav puhke- ja virgestusalade arendamine. Nende alade soovituslikud suurused on toodud Üldplaneeringu alapunktis 5.4 *Haapsalu linna maakasutusstrateegia, tabel nr .*

Tehnovõrkude väljaarendamine elamualadel toimub koostöös arendaja ja võrkude valdajaga.

#### Keskkonnamõjud

Elamumaade arendamine on üldiselt neutraalse või positiivse keskkonnamõjuga, kuna säilitatakse olemasolev asustusstruktuur ning ei hõlvata olulisel määral uusi alasid. Seoses tööstusettevõtete likvideerimisega holmidel ja Paralepas ning sinna elamumaade planeerimisega kaasneb nende alade üldise keskkonnaseisundi parenemine. Elamute välja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (ühisveevärk, kaugküte, liikluslahendus). Kastani tn äärde uute korterimajade ehitamisega kaasneb oht ületada külgnevate metsaalade koormustaluvus, selle leevendamiseks tuleks planeerida rohealale piisavalt jalgteid ja ettevalmistatud puhkeplatse, metsaala tuleb regulaarselt hooldada.

Miljööväärtuslikel hoonestusaladel tuleb vältida sinna kavandatavate uusehituste või olemasolevate majade ümberehitamisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid (näiteks ebasobivad remondi- ja ehitusmaterjalid, ebasobiv arhitektuurne lahendus jms).

Elamualade arendamisel tuleb detailplaneeringu staadiumis igakordselt otsustada konkreetse detailplaneeringu keskkonnamõju hindamise vajadus.

#### Haridusasutused

Haapsalus tegutsevate koolidel ja lasteaedadel on enamasti piisava suurusega krundid.

Ebapiisava suurusega on sanatoorse internaatkooli krunt vanalinna põhjaservas. Kuna kool hõlmab terve kvartali ei ole tema maaala suurendamine sellel kohal võimalik. Krundi ebapiisavust leevendab naabruses asuv Promenaad. Üldplaneeringus on reserveeritud täiendavaid alasid lasteaedade laiendamiseks.

#### Keskkonnamõjud

Haridusasutuste paigutuses ei ole üldplaneeringus tehtud olulisi muudatusi, nende mõju looduskeskkonnale on neutraalne. Oluline keskkonnamõju tuleneb asjaolust, et koolide asukohad ei ole kooskõlas rahvastiku tihedusega linna territooriumil. Sellest tulenevalt kasvab koolide juurde viivate tänavate liikluskoormus hommikul tippunnil märkimisväärselt. Liiklusest tulenevate riskide vähendamist käsitletakse üldplaneeringu liikluse osas.

#### Tervishoiuasutused

Üldplaneeringus on reserveeritud maa Haapsalu perearstikeskuse tarbeks (Niine tn 49). Valitud asukoht on hästi ligipääsetav ja asub põhiliste elamupiirkondade lähedal.

Joonis6

### Maade reserveerimine puhke- ja virgestusalade tarbeks

*Haapsalu rohealade paiknemist iseloomustab joonis nr 6 "Haapsalu pargid ja haljasalad"(lk 51)*

Nagu enamuse linnade puhul on Haapsalugi kujunemisel looduslikud eeldused mänginud olulist osa. Linna vanema osa suhteliselt tihedale, perimetraalsele hoonestusele pakub kena kontrasti haljasalade rohkus. Haapsalut ümbritsevad piki mereranda rajatud puiesteed ja pargid, millele lisab väärtust Paralepa männimets. Esimesed pargid rajati Haapsallu 19. saj keskel, Lossipark, Krahviaed ja Promenaad on siiani linna tuntuimad vabaõhuürituste kohad.

Puhke- ja virgestusaladena (rohealad) käsitletak üldplaneeringus linnaelanike vabas õhus veetmise piirkondi alates laste mänguväljakust elukoha vahetus läheduses kuni parkmetsa ja rabani linna servas. Üldplaneeringu keskseks ideeks on ühendada linna pargid-haljasalad, mänguväljakud, spordiplatsid, parkmets ja looduslikud metsaalad omavahel pargisiilude või puiesteedega ühtseks rohealade võrguks. Põhilisi elupiirkondi ja rohealaid ühendavad omavahel kergliiklusteed.

Linna suurimad rohealad on parkmetsana korrastatud Paralepa männik ja looduslikud maastikud Lihula mnt ida pool – Troi ümbruse metsatukad ning Linna raba. Viimati mainitud piirkond vajab korrastamist, sinna tuleb rajada matkarajad ja puhkekohad.

Üldplaneeringus on reserveeritud maad kuue uue pargi rajamiseks:

- Bürgermeistri holmi tipus,
- Krimmi holmil,
- Suure viigi edelarannal,
- Lahe tänava edelaservas holmidel,
- Öhtu kalda ja raudteetammi vahel,
- Hommiku kalda park (Aafrika rannast piki kallast kagusse).

Rannikule rajatavate parkide haljastuse kavandamisel tuleb tagada oluliste kaugvaadete säilimine, eriti oluline on seda arvestada Lahe tn äärse pargiala kujundamisel, säilitamiseks üle Väikese viigi avanevat ulatuslikku merevaadet.

Lisaks parkidele on üldplaneeringus reserveeritud maad kuue uue piirkondliku lastemänguväljaku rajamiseks: Kastani, Potissepa tn ja Männiku tee lähistele, Lossiparki ning Paraleppa.

### Supelrannad

Suvised Haapsalu populaarseimaks kohaks on Paralepa rand. Supelranda on viimastel aastatel korrastatud ja arendatud ning seda tegevust jätkatakse.

Lisaks Paraleppale on Haapsalus veel järgmised supelkohad:

- Vasikaholmil
- Aafrika rannas

- Väikese viigi lõunatipus

Kavas on ehitada Aafrika randa, siin kunagi asunud ujula kohale, väliujula. Supelrandadele esitatavad nõuded on toodud ära üldplaneeringu alapunktis 5.9 Maa- ja veealadel kehtivad piirangud.

#### Kalmistud

Uus Kalmistuseadus on hetkel koostamisel. Ehitustegevust piirab kalmistute läheduses Veeseadus ja Muinsuskaitseadus. Haapsalu vana kalmistu on ajaloomälestisena kaitse all ning omab 50m laiust kaitsevööndit. Kaitsevööndis uute ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel tuleb taotleda kooskõlastust muinsuskaitse ametilt.

#### Keskkonnamõjud

Puhke- ja virgestusalade planeerimine on positiivse keskkonnamõjuga, kuna tekitatakse juurde või säilitatakse üldkasutatavaid atraktiivseid ja mitmekesist aktiivset puhkust võimaldavaid alasid. Puhkealadega kaasneb looduskeskkonna ülekoormamise oht. Selle leevendamiseks tuleb läbikaalutult kavandada teede- ja puhkekohtade võrk. Rohelistel puhkealadel tuleb korraldada maastikuhooldus ning jäätmekäitlus.

Kergliiklustee kavandamine roostikuala ja linnakvartalite vahele (Homniku kallas) aitab vähendada roostikupõlengutega kaasnevat tuleohtu.

### 5.6.2 Majanduskeskkond

#### Ärimaa

Linna ärimaade ja uue liiklusskeemi planeerimise eesmärgiks on linna territooriumi otstarbekama ja ühtlasema kasutamise saavutamine. Lisaks olemasolevale ärikeskusele Lihula ja Tallinna mnt ristmiku ümber on üldplaneeringus maade reserveerimisega püütud luua eeldused uute tömbekeskuste kujunemiseks Kuuse ja Tamme tn ristmiku ümbruses, Randsalus, Kiltsi tee ja kavandatud ringtee ristmiku piirkonnas, endise lihakombinaadi kandis ja viadukti ümbruses.

Uued ärimaad, põhiliselt puhkemajanduse tarbeks on planeeritud Paralepa parkmetsa serva.

Üldplaneeringu koostamisel kaaluti lisaks põhilahenduses esitatule kahte alternatiivset lahendust:

- Olemasoleva liiklusskeemi säilimine, põhilisteks randa viivateks teedeks jäävad Ungru ja Ranna teed. Elamu- ja ärimaadeks reserveeritakse endise teraviljakombinaadi ja naftabaasi maad.
- Ehitatakse välja ringtee ja selle jätk Kiltsi teelt pikki olemasolevat sihti Paralepa randa ja Fra Mareni. Elamu- ja ärimaadeks reserveeritakse endise teraviljakombinaadi ja naftabaasi maad. Kiltsi tee trassi ei muudeta.

Muude ärimaade laiendamine ja arendamine toimub tootmismaadele ja elamumaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni andmise kaudu. Ärimaade detailplaneeringutes tuleb tagada äritegevusega kaasnevate autode parkimine omal krundil.

#### Keskkonnamõjud

Paraleppa kavandatud ärimaad jagunevad keskkonna mõjult kolme ossa. Suurim oht olemasolevale looduskeskkonnale on parkmetsa serva kavandatud kämpingu alal. Planeeringus on kehtestatud nõue säilitada 60% olemasolevast kõrghaljastusest, kämpingu detailplaneerimine eeldab olemasoleva puistu dendroloogilist hindamist ja sellele tuginevat raiekava. Oluline keskkonnamõju on ka puhkeotstarbeliseks ärimaaks kavandatud maatükil endise teraviljakombinaadi ja planeeritud uue juurdepääsutee vahel. Oht tuleneb siin eelkõige vajadusest tänast väga madalat maad täita, mille tulemusel ilmselt hävib olemasolev taimestik. Tähelepanu tuleb pöörata üleujutusohule ja sadevete ärajuhtimisele. Endise naftabaasi ja teraviljakombinaadi maade ümberplaneerimisega äri ja elamumaadeks nende keskkonnaseisund paraneb. Olemasolevat säilitav ja minimaalset uut planeeriv ärimaade lahendus kesklinnas ei too kaasa suurenevat survet keskkonnale. Pikemas perspektiivis rahvarohkemade ärihoonete (n. kaubanduskeskused) detailplaneerimisel tuleb keskkonnaaspektidest rõhku pöörata liiklusskeemile (õhureostus, müra, riskid seoses ohtlike veostega jms.), haljastuslikele küsimustele ja maastikukujundusele.

#### Tootmis- ja tööstusmaa

Tootmise ja tööstuse arendamine Haapsalu linnas toimub raudteest lõunas, Lihula mnt ümbruses. Täiendavalt tootmiseks reserveeritud alad on täna osaliselt metsaga kaetud. Detailplaneerimisel püüda säilitada osa kõrghaljastusest. Osaliselt on säilitatud tootmismaa Suurholmi kirde servas. Tööstuse tänava piirkonnas on hetkel mitmed hästi toimivad ettevõtted ning on ka vabasid maaalasi kuhu võimalik toimivatel ettevõtetel laieneda ning uutel ettevõtetel tulla. Piirkonna arendamise eeldusteks on hea juurdepääs kommunikatsioonidele (elekter, soojus, vesi ja kanalisatsioon). Samasse piirkonda on reserveeritud koht Haapsalu uuele keskkatlamajale. Tootmise ja tööstusega seotud maade planeerimisel on arvestatud Ridala valda planeeritud ettevõtlusmaadega Uuemõisas ja Kiltsis.

#### Keskkonnamõjud

Tootmisobjektide lähiümbrusesse ei ole soovitatav ehitada elamuid ning ühiskondlikke hooneid. Valdavalt keskendutakse olemasolevate tootmismaade/hoonete baasil mitmekesisstatava kasutusfunktsiooniga aladele ja nende arengu soodustamisele. Neil aladel tootmise või muu tegevuse arendamisel tuleb hinnata võimalikku olemasolevat keskkonnareostust (see vajadusel

liikvideerida) ning keskkonnanõuded fikseerida vastavalt konkreetse arendatava tegevuse spetsiifikast lähtudes (n. tsoonide suurus sõltuvalt mürast või atmosfäärireostusest).

Positiivne on tootmise paigutamine juba väljakujunenud tööstus ja transpordipiirkonda, mis väldib uute konfliktide tekke, samuti kasutab väljapakutud planeeringulahendus efektiivselt olemasolevaid transpordikoridore. Uute tootmisettevõtete rajamisel tuleb teostada detailne keskkonnamõju hindamine arvestades konkreetsete ettevõtete tegevust, tehnoloogiat, mahtusid, detailplaneeringulahendust ja muid aspekte mis üldplaneeringu staadiumis on määratlemata. Uute tootmiskaade kasutuselevõtmisel Tööstuse tn kandis tuleb säästvalt suhtuda olemasolevasse kõrghaljastusse.

### Teemaa

Põhiline teemaa reserveerimine on tehtud seoses Haapsalu ümbersõidutänavaga. Ümbersõit vähendab läbisõidukoormusi kesklinna osas, muudab selle turvalisemaks ja atraktiivsemaks. Üldplaneeringus on reserveeritud maa raudtee taastamiseks. Kuna vana raudteejaam on restaureeritud ja kasutusel muuseumi ning bussijaamana on üldplaneeringus pakutud asukoht uuele raudteejaamale Lihula mnt viadukti piirkonda. Uus asukoht on kooskõlas Haapsalu elanikkonna paiknemisega ja linna liiklusskeemiga.

Haagissuvilate tarbeks on üldplaneeringus reserveeritud kämpingualad Paralepas ja Vasikaholmil.

### Kergliiklus

Üldplaneeringu eesmärgiks kergliikluse osas oli kergliikluse teede võrgustiku väljaarendamine. Võrgustik ühendab omavahel vaba aja veetmise kohti, teenindus- äri- ning elamupiirkondi.

### Keskkonnamõjud

Haapsalu liiklusskeemi konservatiivne lahendus on neutraalse, pigem positiivse keskkonnamõjuga. Planeeritud ümbersõit rajatakse enamuses juba varem reserveeritud ja osaliselt ette valmistatud teemaale.

### Sadamad

Haapsalu kui mereäärse linna oluliseks osaks on sadamad. Siinse lahe positiivseks eripäraks on tema suletus ja kaitstus suurte tuulte eest ning negatiivseks küljeks lahe väike sügavus. Sadamate tarbeks on reserveeritud maad Haapsalu holmidel, linna põhjatipus. Tulevaste sadamate kohad asuvad olemasoleva süvistatud laevatee lähedal.

### Keskkonnamõjud

Tulenevalt Haapsalu laevatee väikesest sügavusest on siinsed sadamad eelkõige mõeldud kasutamiseks väikelaevadele. Sadamate kavandamisel tuleb tagada meremuda leiukoha kaitstus.

### 5.6.3 Riigikaitsele otstarbel maa reserveerimine

Riigikaitsele eesmärgil uusi maaalasiid Haapsalu linnas ei reserveerita.

#### Ettepanek:

Kokkuleppel Kaitseministeeriumiga vähendada riigikaitsele maaalasiid Haapsalu linnas Bürgermeistri holmil.

## 5.7 Liikluskorraldus

### 5.7.1 Sissejuhatus

Üldplaneeringu koostamise käigus toimus esmane liiklusvoogude prognoos, millega määrati peamised linnasisesed korrespondentsid ja olemasolevad ning perspektiivsed liiklusvoogude suurused. Prognoosi aluseks on liiklusuuringud ja -arvutused, milleks viidi läbi järgmised tööd:

- Teostati põhjalik liiklusuuring.
- Koostati spetsiaalset tarkvara kasutades Haapsalu linna liiklusmudel, mille eesmärgiks on hinnata Haapsalu linna liikluskorralduse olemasoleva olukorra peamisi probleeme ning prognoosida võimalikke lahendusi üldplaneeringu kavas ette nähtud infrastruktuuri objektide realiseerimisel.
- Koostatud liiklusmudeli abil ning arvesse võttes prognoositavaid tendentse liikluse kasvu osas (autostumise ja autokasutuse muutumine, asustuse planeeritud muutused, transiitliiklus) on koostatud kaks põhilist liiklusprognoosi üldplaneeringu jaoks. Esimene variant on nn. baasvariant (ehk 0-variant), mis kujutab tinglikult perspektiivset liikluskorraldust siis, kui üldplaneeringus kavandatud infrastruktuuri objekte ei rajata ning teine variant kujutab perspektiivset liikluskorraldust prognoosiaastal juhul, kui üldplaneeringus kavandatud teedehituslikud objektid on realiseeritud.

Teostatud analüüsi põhjal on üldplaneeringus kavandatud infrastruktuuri rekonstrueerimise olulisemad muutused:

- uue ühendustee rajamine, mis võimaldab linna läbivat transiitliiklust kesklinnast mööda juhtida;
- linna põhirstmike rekonstrueerimine
- eelnimetatud objektide rajamise või rekonstrueerimise tulemusena on otstarbekas kavandada liikluse rahustamisevõtete kasutamist linna keskosa tänavatel (Posti tänav,



Karja tänav ja nendega ristuvatel tänavatel), mille eesmärgiks on tänasest keskkonna- ja kergliiklussõbralikum liikluslahendus.

### 5.7.2 Tingimused detailplaneeringute koostamiseks

Transpordialade sihtotstarve on *Transpordimaa*. Detailplaneeringus ette nähtud liiklusmaa piir määratakse nn *punaste joontega*. Detailplaneeringutes tuleb:

- nõuda detailplaneeringutes perspektiivsete liiklusmaa piiride määramist punaste joontega;
- punased jooned ja krundi piirid peavad langema üldjoontes kokku;
- jalgratturite liikumisvõimalused näidata detailplaneeringu liikluslahendustes;
- võimalusel tehnovõrgud koondada tänavate maa-alasse.

### 5.7.3 Tänavate klassifikatsioon

Tänavavõrk

Haapsalu linna tänavavõrk on jaotatud kolme peamisse liiki:

põhitänavad projektkiirusega 70 km/h ja tavalise kiiruspiiranguga 50 km/h;

jaotustänavad projektkiirusega 50 või 60 km/h ja tavalise kiiruspiiranguga 40 või 50 km/h;

juurdepääsud (kõrvaltänavad, veotänavad, kvartalisisesed tänavad, jalgtänavad ja jalgteed).

Nendel tänavatel, vastavalt projekteerimise standardile *EVS 843-2003 Linnatänavad*, on projektkiirus sõltuv tänava funktsioonist ja liikluskorralduse põhimõttest (20-50 km/h) ja tavaline kiiruspiirang 20-50 km/h.

*Tänavate klassifikatsioon on esitatud joonisel nr 7 "Põhilised muutuspiirkonnad ja liiklusskeem" (lk 62).*

Haapsalu linna tänavavõrgu ühenduste korrastamiseks, transiitliikluse kesklinnast möödajuhtimiseks, liikluskoormuste hajutamiseks ning kesklinna liikluskoormuse vähendamiseks on perspektiivis ette nähtud linna ida-, lõuna ja lääneosi ühendava uue ringtee rajamine, mis ühendab Tallinna maantee, Lihula maantee ja Kilti tee praeguse raudteetammi kõrval, samuti ka uue Paralepa ühendustee.

Oluliseks tänavavõrgu arendamise osaks ongi linna lääneosas paikneva Paralepa arengupiirkonna tänavavõrgu arendamine, mille peamiseks eesmärgiks on eelkõige uute arendusrajoonide ühenduse tagamine kesklinna ja linnast väljuvate peatänavatega. Sellel eesmärgil nähakse üldplaneeringus ette uue jaotustänavaraajamine rajatava ringtee pikendusele

Paralepa suunas, kuid nimetatud piirkonda ühendab linna keskosaga ka Jaama tänav ning linnast läände väljuvat suunda - Kiltsi tee.

### Maanteed.

Haapsallu sisenevad riigimaanteed: Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ja Haapsalu - Laiküla (nr.31). Nimetatud maanteed ning Haapsalu põhiteed ja -tänavad ning terminaalid on ette nähtud siduda ühtsesse teedevõrku, arvestades linna tänavavõrgu ja riigiteedevõrgu arendamise kavasisid.

### Kergliiklusteed

Kergliiklus on jalgsi, jalgrattaga, rulluisudega ja talvel suuskadega liiklemine, mida tuleb maksimaalselt eraldada autoliiklusest. Lähtudes sellest üldplaneeringu põhimõttest ja linnatänavate projekteerimisnormidest lahendatakse liikluskorraldus detailplaneeringutes ja tööprojektides.

Üldplaneeringuga on tehtud ettepanekud rajada kergliikluse teed:

- kesklinna ja rannapiirkondade vahele;
- põhitänavate ja jaotustänavate kõrvale;
- naabervaldade ja linna kergliiklusteede võrkude ühendamiseks.

### Jalgrattateed

Üldplaneeringuga on ette nähtud kolme tüüpi jalgrattateede rajamine:

- *tänavate ääres kahekülgsed ühesuunalised jalgrattateed.* Nende laius on üldjuhul 1,5 m (koos kõnniteega 3,5 m) ning soovitatavalt tuleks rajada sõidutee ja jalgrattatee vahele ohutusriba.
- *tänavate ääres ühekülgsed kahesuunalised jalgrattateed.* Sel juhul peaks jalgrattatee olema 3.0 m lai ning sõidutee ja jalgrattatee vahel peaks olema ohutusriba.
- *jalgteed.* Jalgteed on eraldi rajatud tee näiteks läbi parkide ja roheliste koridoride. Nende minimaalne laius peaks olema 3.5 – 4.0 m.

Jalgrattateede rajamisel on vajalik järgida järgmisi põhimõtteid:

- tänavate ja jalgrattateede ristumise kohtadesse rajada lauged mahasõidud;
- jalgratturite eraldamiseks muust kergliiklusest tiheda liiklusega aladel tuleks: kasutada erivärvilist või erineva reljeefiga teekatet ning vastava tähistusega teekatemärgistust.
- kesklinna jakäijate alal tuleb eraldada jalgratturite liiklusrajad;
- sõiduteel jalgrattaraja eraldamise puhul on vajalik kasutada lisaks pidevale joonele ka otse teekattele paigaldatavaid reljeefseid elemente, et selgelt anda autojuhtidele märku jalgrattatee olemasolust;

- kõigile eespoolloetletud eraldatud jalgrattateede märgistustele peavad sekundeerima (kõnniteel) liiklusmärgid 433, 434 ning liiklusmärgi 431 kujutised teekattel. Teekattemärgistus peab tagama teiste liiklejate hea informeerituse selle kohta, et teel on eraldatud jalgratturite liikumise tsoon. Piiratud nähtavuse korral tuleb liiklusohutuse tagamiseks kasutada olukorrale vastavaid muid liiklus-korraldusvahendeid;
- tuleb luua jalgrataste turvalise hoidmise ja parkimise võimalus eelkõige kaubandus- ja kultuurikeskuste, spordiasutuste ja koolide juures. Keskklinnas projekteeritavate parklate ja parkimismajade mahus tuleb edaspidi ette näha ka jalgrattahoidlad. Projekteerimistingimuste väljastamisel soovitada (nõuda) jalgrataste hoidlate või jalgrattaparklate projekteerimist.

### Eritasandiliste ristmike asukohad

Linna ainukeseks eritasandiliseks liiklussõlmeks on Lihula maantee ja uue rajatava ühendustee ning taastatava raudtee ristumine.

#### **5.7.4 Ühistranspordi liigid, marsruudid ja terminaalid**

Haapsalu ühistranspordisüsteemi moodustavad järgmised ühistranspordiliigid:

raudteeliiklus;

bussiliiklus, mis jaguneb omakorda:

kaugliinideks;

maakonnaliinideks;

linnaliinideks.

Haapsalu säilitab üldplaneeringu seisukohast oma tähtsuse regionaalse transpordi-sõlmena.

Üldplaneeringu kohaselt on kavas taastada Haapsalu linna ja Tallinna vaheline raudtee-ühendus.

Raudtee kavandatakse linna territooriumil mööda olemasolevat raudteetammi.

Üldplaneeringu kohaselt rajatakse linna uus raudteejaam Pargi, Lihula maantee ja uue rajatava ringtee vahelisele maa-alale.

Haapsalu jääb ka oluliseks regiooni bussiliikluse sõlmpunktiks, teenindades nii kaugliine kui ka maakonnaliine. Maakonna ja kaugliinide terminaliks jääb olemasolev bussijaam. Maakonna ja kaugliinid trasseeritakse mööda Tallinna maanteed, Jaama tänavat, Kiltsi teed, ja Lihula maanteed.

Linnaliinide võrk kujundatakse peamiselt põhitänavate ja jaotustänavate võrgul, arvestades sõitjate korrespondentse.

#### 5.7.5 Liikluskorralduse üldised põhimõtted

Haapsalu linna liikluskorralduse peamiseks eesmärgiks on tagada kõigile liiklejaile turvaline, sujuv ja mugav liiklus. Selle eesmärgi saavutamise peamiseks meetmeks on liikluse jaotamine tema spetsiifikale vastavatele tänavatele, eelistades ja suunates erinevate liiklejate kategooriate liiklemist:

- transiit- ja raskete veokite liiklus- rajataval ümbersõidul;
- kesklinna põhitänavatel- sõiduauto- ja kergliiklus;
- kesklinna jaotustänavatel, juurdepääsudel (va veotänavad) ning Haapsalu vanalinnas - kergliiklus;
- veotänavatel - raske liiklus.

Eelkõige on kavandatud rekonstrueerida Haapsalu linna keskne äritänav - Posti tänav ja Karja tänav. Posti ja Karja tänavate rekonstrueerimislahendustes tuleb ette näha kahesuunaline kaheerajaline tänav, kus sõiduraja laiused on lähedased Eesti standardis *EVS 843-2003 Linnatänavad* lubatud minimaalsetele laiustele, sõidutee äärde planeerida jalgrattatee, tänava äärde kavandada spetsiaalsed parkimistaskud ning bussitaskud ja jalakäijate ülekäigud kavandada reeglina kas sõidutee keskele rajatavate ohutussaarte, sõidutee äärsete kitsenduste või muude liikluse rahustamisvõtete rakendamisega, mille eesmärgiks on tagada jalakäijate ohutu teeületus.

Põhi- ja jaotustänavatel, kus ei ole võimalik rakendada normidekohast tänava laiusgabriiti, tuleb kaaluda ühesuunalise liikluskeemi kehtestamist

Raskeveokite liiklus toimub põhitänavatel ja -teedel ning ettevõtluspiirkondade sisestel tänavatel (veotänavatel). Jaotustänavatel ja juurdepääsudel lubatakse raskeveokite liiklust ainult ligipääsuks olemasolevatele teenindus- või tootmisobjektidele.

#### Ristmikud

Üldplaneering teeb ettepaneku kaaluda uute ringliiklusristmike rajamist

1. Tallinna maantee-Tamme tänava ristmikule;
2. Tallinna mnt – Kuuse ja Kase tn ristmikule

3. Kiltsi ja Ungru tee ristmikule
4. Lahe ja Kalda tänavate ristmikule.

Posti tänav- Tallinna maantee- Jaama tänava ristmik tuleb rekonstrueerida säilitades foorjuhitava ristmikulahenduse

Samuti tuleb rekonstrueerida olemasolevad põhitänavate ja jaotustänavate ristmikud:

Prognoositud liikluskoormusi arvestades ja Haapsalu liikluse mudeli andmete põhjal on tagatud nimetatud ristmike läbilaskvus ka perspektiivis.

#### **5.7.6 Parkimiskohtade planeerimise üldised põhimõtted**

Põhitänavatel on parkimine reeglina lubatud ainult väljaspool sõiduala. Tänaväärseid parkimiskohad ja bussipeatused asuvad väljaspool läbivaid sõiduradu nii, et parkimine ei sega liiklust. Tänaväärsete parkimiskohtade minimaalne laius on 2,0 meetrit, busi-peatustaskute minimaalne laius on 2,5 meetrit.

Parkimisplatside arv ning nende ja bussipeatuste asukohad sõltuvad kohalikest vajadustest ja võimalustest. Kui tänaväärse parkla võimalus puudub, tuleb rajada parkla kas erakrundil või selleks määratud alal väljaspool sõiduala.

Parkimiskohtade arvu määramisel ja parkimiskohtade projekteerimisel tuleb järgida Eesti standardis *EVS 843-2003 Linnatänavad* esitatud nõudeid.

Turismibusside parkimiseks on planeeritud parkimisala Vaba tänavale.

Parkimiskohtade defitsiidi lahendamiseks ja liikluse toimivuse tagamiseks suurürituste ajaks töötatakse välja spetsiaalsed liikluskorraldusskeemid.

Joonis nr 7

## 5.8 Miljööväärtuslikud alad

Alus: Planeerimisseadus (RT I 2002, 99, 579; RT I 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; RT I 2005, 15, 87; 22, 150)

Lääne maakonna planeering

Planeerimisseaduse §8 lg 3.6 seab üldplaneeringu üheks ülesandeks miljööväärtuslike hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, parkide, haljasalade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramise ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmise. Maakonna teemaplaneeringus "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" määratleti Haapsalu linnas üks väärtusliku linnamaastiku ala. Käesolevas töös on linna miljööväärtuslike alad täpsustatud ja edasi uuritud. Selle alusel määratleti lisaks muinsuskaitse all olevale vanalinnale veel kuus miljööväärtuslikku piirkonda.

Haapsalu omapära seostub eelkõige tema asendiga maastikus ja pika ajaloo ja linnas. Linn asub jääaja lõpul sulavete poolt kujundatud kagu-loode suunalisel oosil, õigupoolest kahel paralleelsel oosil, mis mandripoolses osas ühte kasvavad. Poolsaarelisest asendist on tingitud linna silueti ulatuslik vaadeldavus

*Haapsalu panoraami vaadeldavus, joon nr 8 (lk 65)*

Õnneks on viimase poolsajandi jooksul jõudsalt kasvanud linn laienenud mandri poole, jättes suhteliselt puutumata vanalinna. Nii näeme linna siluetis endiselt domineerimas piiskopilinnust ja selle vahitorni. Piiskopilinnuse varemed on aastasadu olnud Haapsalu sümboliks.

Haapsalus eristuvad mitmed miljööväärtuslikud alad (linna mustrid):

- Keskaegne Haapsalu – selle moodustab piiskopilinnuse territoorium ning seda vahetult ümbritsev linnasüda. Kuni Liivi sõjani oli see ala piiratud linnamüüri ja 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 võõnd piki mereranda (Promenaad, Vaikne kallas, Õhtu 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 ning miks mitte ka 1960date aastate seksioonelamutega hoonestatud ala Tallinna mnt ja Kuuse tn ümbruses.

joonis nr 8



joonis nr 9

*Haapsalu muinsuskaitseala, kaitsealuste objektide ja miljööväärtuslike alade paiknemist iseloomustab joonis nr 9 (lk 64).*

### **5.8.1 Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala ja Haapsalu raudteejaama ansambli kaitsevöönd**

#### Keskaegse tänavavõrguga Haapsalu südalinn

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Linnaehituslikult pikima ajalooga Haapsalu osa, piirnes 14 – 16 saj linnamüüriga. Kunagise linnamüüri kulgu jälgib Rüütli ja osaliselt ka Wiedemanni tänav.
- Enamuses keskajast pärinev tänavavõrk
- Piiskopilinnus
- Tüse ja arheoloogiliselt rikkalik kultuurkiht

Haapsalu piiskopilinnus, Jaani kirik, apostliku õigeusu kirik, raekoda ja kuursaal on ehitismälestistena riikliku kaitse all.

*Linnaosa arengulugu:*

1265. aastal alustati Loode-Eesti ranniku ühele asustuseta poolsaarele Saare-Lääne piiskopi poolt linnuse rajamist. Linnuse ja mere vahelisele alale tekkinud asulale anti 1279 aastal linna õigused. See ala moodustabki koos piiskopilinnusega tänase Haapsalu vanalinna südame. Sajanditega on maakerke tulemusel rannajoon nihkunud vanalinnast sadakond meetrit eemale. Keskajast pärit tänavavõrguga südalinnale on lisandunud uusi linnaosi ja tänavaid puu aastaringe meenutavate kaartena.

Keskajast pärineva Haapsalu tänavavõrgus on eristatavad kaks mustrit: linnusest kirdesse jääv enam-vähem ortogonaalse tänavastikuga ala Jaani, Kooli, Vee, Linda ja Väike-Mere tänavate ümbruses ning linnusest lähtuvate, kiirtena holmide poole suunduvate Suur-Mere, Ehte, Saue, Kalda tänavate ja neid kaartena ühendavate Rüütli, Wiedemanni, Mängu ning Suur-Lossi tänavate piirkond.

*Hoonestus:*

Vaadeldav ala jaguneb struktuurilt kaheks alapiirkonnaks:

1. Piiskopilinnuse varemed ja neid ümbritsev park – Krahviaed
2. Haapsalu südalinna kvartalid.

Südalinna hoonestuses leidub näiteid linna kogu 700 aasta pikkusest ehitusloost. Vanimaks ehitiseks on piiskopilinnuse keskmine osa, nn Väike Linnus, järgnevad sama eellinnused, maapinnaga kaetud linnamüüri katked Rüütli tänava ääres, Jaani kirik. Enamus linnakodanike majadest on olnud ehitatud puidust ja neid on sajandite jooksul korduvalt uuesti ehitatud. Enamus

tänastest südalinna majadest pärinebki 19 – 20 sajandist. Tänaest majast vanemaid konstruktsioone võib leida vanalinna majade vundamentidest-keldritest.

Ala asub tervikuna Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks südalinna kvartalites:*

Kogu südalinna territoorium asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust.

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

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone 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, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

*Uusehitused südalinnas:*

Kogu südalinna territoorium asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust.

Vaba tänava, Karja tänava, Rootsi turu ja Lossiplatsi ning piiskopilinnuse müüri vaheline oleva hoonestusega ala vajab hoolikat kavandamist. Soovitav oleks avada seni elamukrundiga suletud linnuseäärne ala Vaba tänava ääres. Linnuse müüri lähine hoonestus Rootsituru ja Lossiplatsi veeres tuleks säilitada, vajadusel restaureerida, tagamaks nende platside senise suhteliselt suletud ilme.

Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Olemasolevale hoonestusele kontrasti pakkuvate uusehituste koht ei ole vanalinnas.

*Haljastus, puisteed, piirdeaiad:*

Piiskopilinnus ja Krahviaed vajavad pidevad hooldamist.

Krahviaia ositi metsistunud ja tihe puistu vajaks harvendamist avamaks vaateid piiskopilinnuse müüridele.

Pargiteede traditsiooniliseks katteks on olnud peenike kruus ja liiv, vältida tuleks asfalteerimist, aga ka suhteliselt tuimailmelist betoonkividest parketti ning jalgteede veeres betoonist äärekive.

Haapsalu vanalinna traditsioonilise perimetraalse hoonestusega kvartalite kruntidel on olnud tänavate ääres kõrged tihedad piirdeaiad, sageli olid need ehitatud paemüüridena (säilinud Ehte, Vee ja Neidude tänava ääres)

Promenaad, 19. sajandi lõpus rajatud rannapark

Ala asub tervikuna Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Haapsalu kuurordi kõrgperioodi süda
- Rannaala oskuslik ja maitsekas planeering
- Hoonestuse, haljastuse ja väikevormide harmoonia
- Skulptor Roman Haavamäe looming
- Kaunid vaated lahele ja linna panoraamile
- Liigirikas linnustik Tagalahal

Haapsalu kuursaal ja apostliku õigeusu kirik on ehitismälestistena riikliku kaitse all.

Ajaloomälestistena on kaitse all C. A. Hunniuse ja R. Tobiase monumendid ning kunstimälestisena päikesekell (kõikide autor skulptor R. Haavamägi).

*Linnaosa arengulugu:*

Promenaad paikneb Haapsalu ajaloolisest südalinnast kirdes, külgnedes lõunast keskaegse linnamüüri äärse Rüütli tänavaga ja põhjast Tagalahaega. Piiskopilinnuse rajamise aegu lainetas sellel alal meri. Oletatakse, et linnuse lähistelt algava Linda tänava (algelt Saksa tänav) või Väike-Mere tänava pikendusel võis paikneda keskajal sadam.

1825. aastal valmis Haapsalu esimene mudaravila, seda aastat loetakse Haapsalu kuurordi alguseks. Kuurordiravi oluliseks osaks peeti patsientide rohket vabas õhus viibimist.

19. sajandi keskel asuti mereäärset madalat rannaala täitma. Promenaad rajati tollal just valminud Haapsalu teise mudaravila ja sellest mõnisada meetrit lääne pool asuva õigeuskiriku vahelisele rannaalale. Säilinud on 1859. aastast pärit linnaplaan, millel näha kavandatava rannapargi kontuurid.

*Hoonestus:*

Vaadeldav ala jaguneb struktuurilt kaheks alapiirkonnaks:

1. Pargi ja puiesteede ala

Ligi 150 aasta vanuse pargi planeering ei ole viimase 70 aasta jooksul oluliselt muutunud, viimatised suuremad ümberkorraldused toimusid 20. saj alul, mil täideti paarkümmend meetrit kinnikasvavat randa Aafrika ranna ja kuursaali vahel ning paigaldati samasse päikesekell ja dekoratiivtrepid.

Pargis paiknevatest hoonetest on 1900date alul ehitatud kuursaal kujunenud üheks Haapsalu sümboliks. Lisaks temale asuvad siin 1852 a avatud õigeuskirik, korduvalt ümberehitatud kõlakoda, Aafrika ranna paviljon ning 2002. a valminud linnutorn. Tulekahjus on hävinud 1930datel ehitatud funktsionalistlik rannahotell. Rannatee veeres on paiknenud enamgi ehitisi, neist omapärasem oli 1900date alul lammutatud kahe puitpitsilise paviljoni vaheline u 100 m pikkune sammaskäik, mõned aastad tagasi lammutati ka 1930dail ehitatud jahtklubi paviljon koos sildadega.

2. Rüütli tänava ja pargi vahelised kvartalid.

Rüütli tänava merepoolses servas, Linda tänava ja Viieristi platsi vahel asuvad elamud on ehitatud esiküljega linnamüüri vundamendile, neist Rüütli tn 4 on üks Haapsalu vanemaid maju.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Kogu Promenaadi piirkond asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust ja Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärust. Pargi ja puiesteede alale ei ole soovitatav uusi ehitisi kavandada. Siin kunagi asunud hoonetest võiks taastada jahtklubi paviljoni koos paadisillaga, hävinud rannahotelli koha hoonestamine ei ole otstarbekas.

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

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.

Promenaadi poole jäävate majade fassaade on kaunistanud klaasverandad, mis on kahjuks enamuses kas lammutatud või kinni ehitatud. Soovitatav oleks need taastada.

Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.

Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve. NB! Traditsiooniliselt on Haapsalu vanalinna majade korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tusedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina. Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

#### *Uusehitused:*

Kogu Promenaadi piirkond asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealal, ehitustegevuse kavandamisel ja teostamisel tuleb järgida muinsuskaitseadust.

Rüütli, Suur-Mere tänava ja Promenaadi vahelisele hoonestatud alale võib uusi ehitusi kavandada hävinud või lammutatavate hoonete kohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.

Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse. Verandad ja rõdud on olnud siinsetele hoonetele omased.

#### *Haljastus, puisteed, kaldakindlustus, piirdeaiaid:*

Promenaad, kaldakindlustused ja rannaäärne meri vajavad pidevat hooldamist. Taastamist vajavad Promenaadile suubuvaid tänavaid sulgevad dekoratiivpostid.

Läbimõeldud uuendamist vajab kogu Promenaadi haljastus, metsistunud on õigeusu kiriku lähine pargiosa.

Kaldakindlustuste remondil tuleks kasutada traditsioonilist, põllukivi lõhikutest laotud kaldarinnatist, ebasobiv on kasutada monteeritavaid või kohapeal valatud betoonelemente.

Ühtlustamist vajavad Promenaadi teekatted. Eriti näotu on erinevatest betoonkividest kattega Promenaadi vahetult kaldakindlustusega külgnev tee. Traditsiooniliseks teekatteks on siin olnud liiva ja peene kruusa segu. Betoonest äärekivid ei sobi pargiteede veerde.

Promenaadi lähistel kruntidel on olnud u 1,5 m kõrgused, hõredad lippaiad, Rüütli tänava äärsetel, vanemate majadega kruntidel tänavapoolsel küljel ka paemüür või tihe plankaed. Vaata piirdeaedade soovitus vanalinna südames. Aedade taastamisel ja korrastamisel tuleks lähtuda olevatest eeskujudest ja ka vanadel fotodel nähtavast.

#### Raudteejaama hoonete ansambel

Ala on riikliku kaitse all kui arhitektuurimälestiste kaitsevöönd

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Terviklik ja enamuses algse ilme säilitanud raudteejaama hoonete ja rajatiste ansambel koosneb jaamahoonest, raudteelaste elamutest, ambulatooriumist, laohoonetest, veetornist ja mitmesugustest abihoonetest ning rajatistest
- Raudteejaamas tegutseb Eesti Raudteemuuseum.

*Linnaosa arengulugu:*

Raudteejaam asub Haapsalu edelaosas. Raudtee ja jaamahoone asukoht on hästi jälgitav 1900date aastate alguse linnaplaanidel. Jaam rajati tollal tühjale, karjamaana kasutatud madalale rannaalale Paralepa lahesopi ja sinna suubuva oja (praegune Jaama oja) veerde, kant kandis tollal Laksu heinamaa nime.

Ida suunast linna suubuva raudteetrassi kaarjas pööre linnakeskuse suunas on mõjutanud hilisemate linnaosade tänavavõrgu kujunemist.

*Hoonestus:*

Raudteejaama kompleksi esinduslikumaks osaks on 1904. aastal valminud raudteejaama hoone. Vene historitsismile omase vormikäsitlesega ja rohke saetehnikas puitpitsiga kaunistatud hoone kavandas Peterburis tegutsenud arhitektuuriakadeemik Verheim. Ülejäänud hoonete detailikäsitus sarnaneb jaamahoone omale. Kõigi nende hoonete kavandamisel on kasutatud tollal laialt levinud arhitektuurseid tüüpdetailide ja sõlmi. Enamuse siinsete hoonete ehitusprojektid on arhiivis säilinud. Ansambli üheks haruldasemaks osiseks on pea algsena säilinud auruvedurite ümberpööramise seade.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Haapsalu raudteejaama hoone on ehitismälestisena riikliku kaitse all.

Hoonete remontimisel ja ümberehitamisel peaks lähtuma restaureerimise põhimõttest.

Juurdeehituste tegemine olemasolevatele hoonetele on ebasoovitav

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

Kuna tegemist on enamuses suhteliselt heas seisukorras puithoonetega tuleks vältida oleva laudvoodri mahavõtmist ja asendamist. Välisviimistlusel kasutada naturaalsel linaõlil põhinevaid värve.

Raudteejaama ansambli Raudtee tänava poolisel serval asuvad ansambli mittesobivad garaažid ja vanametalli vastuvõtupunkt tuleksid esimesel võimalusel likvideerida. Vabaneval territooriumis võiks asuda haljasala.

*Uusehitused:*

Vaadeldaval alal puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonetena tuleb kõne alla püstitada vaid raudteejaama hooneteansambli teenindamiseks vajalikke abihooneid. Nende arhitektuurne lahendus peaks olema otstarbest lähtuvalt võimalikult tagasihoidlik ja mitte konkureeriv olemasolevale hoonestusele.

*Piirdeaiad, haljastus:*

Raudteejaama hoonestusel on puudunud ühtne piirdeaed. Ansambliisse kuuluvate elamute maakasutuse tähistamiseks oleks soovitatav istutada hekke.

Korrastamist vajab jaamahoone põhjapoolse tiiva ees asuv haljasala.

## **5.8.2 Miljööväärtusliku hoonestusalad**

Lisaks eelmises punktis kirjeldatud muinsuskaitseala miljööväärtustele on üldplaneeringus tehtud ettepanek määratleda alljärgnevad piirkonnad miljööväärtuslike aladena.

### **1 Holmidepealne**

Ala asub tervikuna Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Linnaosa asend rohkelt liigendatud, maalilise rannajoonega poolsaarel, õigupoolest kahel paralleelsel saarterivi, millede vahele jäävad väikesed lahesopid – viigid.
- Ees- ja Tagalahe ning viikide liigirikas veelinnustik.
- Haapsalule tüüpilised rannapuiesteed ja neilt avanevad maalilised vaated vanalinnale ja lahele.
- Omapäraseid kohanimesid, mis pärit siinse asustuse tekke aegsetelt asukatelt - rannarootslastelt.

*Linnaosa arengulugu:*

Holmidepealne asub Haapsalu ajaloolisest linnasüdamest loodes, sügavalt lahte sirutuval poolsaarel. Esimene asustus tekkis siia juba keskaja lõpus – Kastinina eeslinn ja rannarootslastest asukatega kalurikülad neemiku loodetipus. Holmidepealse kujunemisele on märgatavat mõju avaldanud Loode-Eesti geoloogiline eripära – maapinna aeglane kerkimine. Tänapäevane poolsaar koosnes veel paarsada aastat tagasi üksikutest, madalate väinadega eraldatud saarekestest. Linnaosa tänavavõrk kujunes välja 19 saj teisel poolel, pärast Haapsalu uue sadama valmimist Krimmi holmi tipus. Haapsalu uus sadam ehitati 19. sajandi keskpaiku, Krimmi sõja aegu, sellest ka poolsaare nimi. Haapsalu neemiku tipud on olnud linnakodanikele



aastakümneid suletud, holmide maastikule on nõukogude okupatsiooniaastad kõige rägemat mõju avaldanud, siin asusid ja asuvad osaliselt tänini õrnale rannamaastikule mittesobivad tööstushooned ja militaarrajatised.

*Hoonestus:*

Piirkonna hoonestus on kirev, puudub ühtne planeeringupõhimõte.

Alapiirkonnad:

1. Väikese viigi ümbrus: Vaikse kalda, Suur-Lossi ja Sadama tn vaheline ala
2. Vasikaholmi kvartal
3. Kastinina kvartalid
4. Holmi kalda, Kaluri, Uus-Sadama ja Sadama tänava vahelised kvartalid
5. Tagalahe kaldapealne Vanast sadamast kuni taastusravi haiglani.
6. Tööstusmaastikud Krimmi, Bürgermeistri ja Suur-holmil.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks alapiirkondades 1 - 4:*

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

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks olemasoleva hoone 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.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

*Uusehitused alapiirkondades 1 – 4:*

Üldjuhul säilitada kvartali väljakujunenud tänavajoon. Hoone fassaad kavandada traditsioonilisele ehitusjoonele.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljõesse.

Uued abihooned kavandada krundi sügavusse, võimalusel ja kokkuleppel naabriga, kokkuehitatuna krundi piiril.

*Uusehitused alapiirkonnas 6:*

Holmidel asuvate endiste tööstuspiirkondade ümberplaneerimisel tuleks eelistada merega seotud funktsioone, osaliselt ka elamuehitust. Uue hoonestuse kõrgus ei tohiks ületada kolme korrust. Kaaluda võiks holmide olulise maamärgi – Uue-sadama aida taastamist.

#### *Haljastus, puiesteed, piirdeaiad*

Korrastada olevad rannapuiesteed.

Soovitatav oleks olemasolevad tööstuspiirkonnad vähemalt osaliseltki avada linnaelanikele, piirkonna planeerimisel arvestada Haapsalule traditsioonilise võttega, rajada piki mereranda puiesteid.

Puiesteede traditsiooniliseks puuks on olnud höheremmelgas ja pooppuu.

Holmidepealsete elamukvartalite traditsiooniliseks piirdeaiaks on olnud u 1,4 m kõrgune tihe puitplank, mis tagas mereäärsete kruntide kaitstuse meretuulte eest ning rõhutab kujunduslikult ala selgelt perimetraalset hoonestust.

Holmide planeerimisel tuleb arvestada üleujutusohuga. Maksimaalseks registreeritud merevee tasemeks on Haapsalus 2 m üle Läänemere nulltaseme. Vältida tuleks olukordi, kus kvartalit ümbritsevad tänavad on kõrgemad kui sees asuvad krundid. Kui tänavate pind on siiski kõrgem kvartali sisepinnast tuleks kruntidele tulvava merevee kiire tagasivoolu tagamiseks rajada tänavatesse truubid. Üleujutusohulikule madalale rannaalale kavandatavate hoonete esimese korruse põrand ei tohiks olla madalamal kui 2,2 m.

## **2 Õhtu kallas, 20. sajandi alul rajatud kaldapuiestee**

Ala asub osaliselt Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

#### *Mis teeb väärtuslikuks:*

- Rannaala oskuslik ja maitsekas planeering
  - Hoonestuse, haljastuse ja väikevormide harmoonia
  - Ernst Enno mälestussammas ja park
  - Kaunid vaated lahele ja Paralepa parkmetsale
  - Kaldaäärsete roostike liigirikas linnustik
- 
- Ajaloomälestisena on riikliku kaitse all E. Enno mälestussammas

#### *Linnaosa arengulugu:*

Õhtu kalda puiestee paikneb Haapsalu vanalinnast läänes. Puiestee algab Kastininalt, kuhu 1825. aastal ehitati Haapsalu esimene mudaravila ning lõpeb raudteejaama haljasalaga.

Kastinina ja E. Enno pargi vaheline puistee osa ja enamuse tee veeres asuvatest puitelamutest pärineb 19. saj lõpust, 20. saj algusest, E. Enno park ja puistee osa sellest kuni raudteejaamani rajati 1930. aastal. E. Enno mälestussamba valmistas skulptor R. Haavamägi ja see paigaldati 1939. a. E. Enno pargist lõunasse jääva Kalda tn ja Õhtu kalda vahelise ala hoonestus pärineb osaliselt 1960. aastateest.

Nagu enamuse Haapsalu rannaala ilme on ka Õhtu kalda piirkonna ilme maakerke ja sellega kaasunud madalate lahesoppide kinnikasvamise tulemusel oluliselt muutunud, nii on peaaegu täielikult roostunud lahesopp raudteetammi ja Õhtu kalda vahel.

#### *Hoonestus:*

Vaadeldava ala hoonestus on suhteliselt ebaühtlane. Enamuse vanast hoonestusest moodustavad u 100 aasta vanused Haapsalu teisteski osades levinud, väikesed puitelamud. Siin võib kohata veel 1920. aastate Haapsalu väikeelamutele omaseid, maja otsaseinal asuvaid puittreppe. Nimelt üürisid majaomanikud maja esimese korruse suveks välja ja elasid ise põõningul. Õhtu kalda lähistel asuvad Haapsalu uhkemad puitelamud, kuurordi õitseajast pärit, rohke saetehnikas puitpitsiga kaunistatud villad: Õhtu kallas 15 ja Lahe tn 7. Erinevalt Haapsalu ajaloolisest kesklinnast paikneb Õhtu kalda hoonestus hõredamalt.

Tagasihoidliku ilmega väikeses puitmajas Õhtu kallas 23 elas skulptor Juhan Raudsepp (Haapsalus asuvad tema dekoratiivskulptuurid Poiss kaladega, Kepimurdja), hoovimajas asus tema ateljee.

Õhtu kalda hoonestuse tervikliku ilme rikuvad siia 1970. aastal ehitatud korruselamud.

#### *Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Suurem osa Õhtu kalda piirkonnast asub Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis.

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

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult.

Majade remontimisel kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve. NB! Traditsiooniliselt on Haapsalu vanalinna majade korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuna. Majade ümberehitused, fassaadide muudatused (ka akende, uste vahetus) ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

#### *Uusehitused:*

Vaadeldaval alal puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb seega kõne alla vaid olemasolevate kohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olemasolevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Majandushoone on soovitatav ehitada krundi sügavusse, kokkuehitatuna naaberkinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe.

*Haljastus, puiesteed, kaldakindlustus, piirdeaiad:*

Puiestee, kaldakindlustused ja rannaäärne meri vajavad pidevat hooldamist.

Kaldakindlustuste remondil tuleks kasutada traditsioonilist, põllukivi lõhikutest laotud kaldarinnatist, ebasobiv on kasutada monteeritavaid või kohapeal valatud betoonelemente.

### **3 Endla – Kreutzwaldi tn ümbruse puitasum**

Ala asub osaliselt Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Terviklik 20. sajandi alguse puitasum. Lisaks elamuile ilmestab asumit 1920dail ehitatud puitkirik, poemaja
- Hästi säilinud, algupäraste detailidega puitelamud
- Enamus siinsetest elamutest on kuulunud järjepidevalt eravaldusse. Tänu nende väiksusele jäid nad kõrvale natsionaliseerimise – ümberehitamise – tagastamise – sundüürnike – erastamise taudist.

*Linnaosa arengulugu:*

Linnaosa asub Haapsalu vanalinna südamikust lõunas. Kuni 19. sajandi lõpuni asusid siin Uuemõisa mõisa põllud. Põllumaa jagas kaheks osaks Loemäelt alguse saanud ja surnuaia juures lõppenud Jeruusalemma tee, täna asub sellel kohal Kalevi tänav. Sajandivahetusel jagati endine põllumaa u 1000 m<sup>2</sup> suurusteks obrokikruntideks ja hoonestati. Pärimuse kohaselt olevat ala läbiv Võnnu tänav oma nime saanud siia ümberasunud, Võnnu mõisa mailt pärit talupoegadelt.

*Hoonestus:*

Vaadeldaval alal asub üks Haapsalu terviklikumaid puitasumeid. Siinsed majad on ehitatud suhteliselt lühikese aja vältel möödunud sajandi algusaastail. Võrreldes samast perioodist pärit

pitsiliste puitvilladega Haapsalu lahe äärsetes kvartalites, on siinsed majad nii mahult kui detailidelt tagasihoidlikud.

Asumi põhjapoolses osas asub arhitektide Habermanni ja Johanson poolt kavandatud metodistikirik (1928).

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Kreutzwaldi tänavast põhja poole jääv ala asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärase detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid. Remondi ja ümberehituste käigus tuleks säilitada maja esialgne iseloom.

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone 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, kivihoonete puhul lubikrohvi ja -värve. NB! Traditsiooniliselt on Haapsalu vanalinna majade korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tüsedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuna.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

*Uusehitused:*

Vaadeldaval alal puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb seega kõne alla vaid olemasolevate kohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on võimalik vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.

Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – hoonete paiknemine tänava servas, ühel joonel.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse. Klaasitud verandad on olnud siinsetele hoonetele omased.

Majandushoone sobib ehitada krundi sügavusse, soovitatavalt kokkuehitatuna naaberkinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe.

*Piirdeaiad, haljastus:*

Vaadeldava ala selgelt perimetraalset hoonestusviisi rõhutavad tänavaäärseid tihedat plankaiad, Kreutzwaldi tänavast lõuna pool ka lippaiad ja hekid. Kruntide selgepiiriline eraldatus tänavaruumist peaks säilima ka tulevikus.

Piirkonna haljastus on suhteliselt tagasihoidlik ja koosneb põhiliselt viljapuuadadest ning sirelipuhmaist kruntide tänavaaärsetes osades. Suurem põlispuude grupp asub metodistikiriku lähistel.

#### **4 Uue – Koidula tn ümbruse puitasum**

Ala asub osaliselt Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Terviklik 19. sajandi lõpu, 20. sajandi alguse puitasum. Hästi säilinud, algupäraste detailidega puitelamud
- Enamus siinsetest elamutest on kuulunud järjepidevalt eravaldusse. Tänu nende väiksusele jäid nad kõrvale natsionaliseerimise – ümberehitamise – tagastamise – sundüürnike – erastamise taudist.

*Linnaosa arengulugu:*

Linnaosa asub Haapsalu vanalinna südamikust lõunas. Kuni 19. sajandi alguseni asusid siin Uuemõisa mõisa põllud. 19. sajandi alul omandasid De la Gardied maatüki piiskopilinnuse ja praeguse Koidula tn vahel. Rajati park ja selle keskossa valmis 1830. aastal suurem elumaja (nn De la Gardie loss) koos abihoonetega. De la Gardiede krundi lõunapiirile tekkinud tee kandis algul Krahvi tänava nime, hiljem nimetati see Koidula tänavaks. Koidula ja Uue tänava vaheline ala jagati väikesteks kruntideks ja hoonestati sajandivahetuse aegu. Uute kvartalite teket vanast linnsüdamest lõunasse, endistele põllumaadele seostatakse Haapsalu kuurordi kiire arenguga ja Keila – Haapsalu raudtee valmimisega.

*Hoonestus:*

Vaadeldaval alal asub üks Haapsalu terviklikumaid puitasumeid. Võrreldes Võnnu – Endla tänava kruntide ja hoonestusega on sinne märksa tagasihoidlikum, tavaliseks krundi suuruseks vaid 500m<sup>2</sup>. Krundid on kitsa, kvartali sügavusse suunatud ristküliku kujulised. Väike, lihtsa plaanilahendusega elamu on paigutatud tänavajoonele. Elamutel on lihtsad viilkatused rästanagergaga u 40°, harjajoon on paralleelne tänavale, tavaliseks katusekattematerjaliks on siin olnud valtsitud plekk. Kuna tänavaaärse krundiosa pikkus on vaid mõnenteist meetrit, paiknevad elamud väga tiheli ja moodustavad enam-vähem katkematu tänavaseina. Koidula tänava lõunakülje ja Uue tänava põhjakülje eelkirjeldatud tihedast hoonestusest hõredam on Uue tänava lõunakülje oma. Ka on siinsed majad mahult suuremad.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Vaadeldav ala asub osaliselt Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Jälgida olemasoleva vana, valdavalt puidust hoonestuse vormi ja fassaadikäsitlust. Olulised on fassaadide algupärase detailid: voodrilaudis, puitdekoor, akende-uste kujundus, trepid, räästalahendus, korstnapitsid. Remondi ja ümberehitustööde käigus säilitada algse hoone iseloom.

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone või analoogiliste naaberhoonete kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega ja paiknema võimalikult varjatult. Juurdeehituste rajamise teeb siin peaaegu võimatuks kruntide kuju ja suurus, mis ei võimalda täita kehtivaid tuleohutuse nõudeid.

Kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, sünteetilised materjalid ja moodsad konstruktiivsed lahendused ei sobi kokku vana hoonestusega.

Majade viimistlemisel kasutada naturaalseid, linaõlil põhinevaid värve. NB! Traditsiooniliselt on Haapsalu vanalinna majade korstnapitsid ehitatud paekivist, suhteliselt tusedatena, krohvituna ja lubjaga valgendatuina.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

*Uusehitused:*

Vaadeldaval alal puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb seega kõne alla vaid olemasolevate kohale. Olemasoleva hoone lammutamine vajab igakülgset kaalumist ja on aktsepteeritav vaid juhul kui olemasoleva hoone korrastamine on tema tehnilise seisukorra tõttu võimatu.

Säilitada kvartali üks iseloomulikumaid ühisjooni – hoonete paiknemine tänava servas, ühel joonel.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonetele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljöösse.

Majandushoone sobib ehitada krundi sügavusse, soovitatavalt kokkuehitatuna naaberkinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe.

*Piirdeaiad, haljastus:*

Vaadeldava ala selgelt perimetraalset hoonestusviisi rõhutavad tänavaäärsed tihedad plankaiad, Uue tänava lõunapoolsel, hõredama hoonestusega alal domineerivad lippaiad.

Piirkonna haljastus on suhteliselt tagasihoidlik ja koosneb põhiliselt viljapuuadadest ning sirelipuhmaist kruntide tänavaäärsetes osades.

## **5 Paralepa parkmets**

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Põline männimets
- Korralik jalgteede võrk
- Liivane supelrand

*Linnaosa arengulugu:*

Paralepa parkmets asub Haapsalu kesklinnast läänes. Ala piirneb Ungru tee, Ungru oja Haapsalu Eeslahe ja Jaama ojaga. Paralepa parkmets moodustab ühe osa maakonnaplaneeringus määratletud Pullapää – Paralepa väärtuslikust maastikust.

*Hoonestus:*

Kaks väikeelamute gruppi ja endine puhkekodu hoone Ungru tee veeres.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Hoonestatud ala ei tohi suureneda. Olemasolevate majade remontimisel ja ümberehitamisel säilitada nende esialgne iseloom.

*Uusehitused:*

Parkmetsa alale ei ole uusehituste püstitamine lubatud.

## **6 Õpetaja – Staadioni tänavate elamurajoon**

*Mis teeb väärtuslikuks:*

- Heas korras, aedlinliku ilmega pereelamute piirkond
- Iseloomulik 1950date teise poole individuaalelamute kvartal
- Krundi sügavuses, ühisel ehitusjoonel paiknevad elamud, heas korras suhteliselt suured eesaiad

*Linnaosa arengulugu:*

Elamurajoon asub Haapsalu kesklinnast lõunas. See piirkond oli 1950date alguseni hoonestamata, ajalooliselt on siin asunud kirikule kuulunud põllu- ja karjamaad. Ala läbib Õpetaja tänav on saanud oma nime õpetajale (kirikuõpetajale) kuulunud maade järgi. Raudtee kulust lähtuv kaarjate tänavatega linnaosa kavandati siia 1950date aastate Haapsalu generaalplaaniga.

*Hoonestus:*



Ala hoonestus on ajastule omaselt tagasihoidlik, püstitatud paari tollase tüüpprojekti järgi. U 45° räästanurgaga hooned asuvad harjajoonega paralleelselt tänavale. Ehitusjoon asub tänavast kümnekonna meetri kaugusel krundi sügavuses. Esialgelt kuuluski see maja ja tänava vahel olev paarisaja m<sup>2</sup> suurune eesaed tänava koosseisu, sellise võttega sai suurendada tollaste normidega individuaalelamule ettenähtud 600 m<sup>2</sup> suurust krunti. Tänapäevaks on need eesaiad enamuses liidetud põhikrundiga. Rohke haljastus ja hästi hooldatud eesaiad annavadki sellele alale iseloomuliku ilme, mis erineb Haapsalu vanema osa valdavalt kinnise tänavajoonega kvartaleist.

*Nõuded olemasoleva hoonestuse korrastamiseks ja juurdeehitamiseks:*

Pidada kinni algsest ehitusjoonest ja säilitada eesaiad.

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

Juurdeehituse kavandamisel lähtuda oleva hoone kujundusvõttest. Juurdeehitus peaks oleva hoone suhtes olema tagasihoidlikuma kujundusega.

Soovitav on kasutada naturaalseid ehitusmaterjale, ebasoovitav on muuta olemasolevaid puitelamuid uute viimistlusmaterjalidega kivimaja ilmelisteks.

Majade ümberehitused, fassaadide muudatused ja värvikavandid kooskõlastada linnavalitsusega.

*Uusehitused:*

Vaadeldaval alal puuduvad tühjad, uusehituseks sobivad krundid. Uute hoonete püstitamine tuleb seega kõne alla vaid olemasolevate kohale.

Pidada kinni kvartali ühest iseloomulikumast ühisjoonest – ehitusjoone paiknemisest krundi sügavuses.

Uute hoonete ehitusalune pindala, kõrgus kui ka maht peaksid sarnanema sellel kohal kunagi olnud hoonele või olevatele naaberhoonetele. Arhitektuurne lahendus peaks tagama uue hoone sulandumise olemasolevasse miljösse.

Majandushoone sobib ehitada krundi sügavusse, soovitatavalt kokkuehitatuna naaberkinnistu kõrvalhoonega. Vajalik on naabrite sellekohane eelnev kokkulepe ja tuleohutusnõuete täitmine.

*Piirdeaiad, haljastus:*

Levinuimaks piirdeaia tüübiks on võrkaed koos hekiga.

Piirkonna tänavavaates domineerivad hästi korrastatud eesaiad.

## 5.9 Maa- ja veeladel kehtivad piirangud

### Riikliku kaitse all oleva kultuurimälestise ja muinsuskaitsealaga seotud piirangud

Alus: *Muinsuskaitseadus* (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171)

*Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus* (RT I, 28.07.2005, 42, 340)

Haapsalu vanalinn võeti muinsuskaitsealana kaitse alla 1973. aastal. Kaitseala piire, nime ja tingumusi on kahel korral muudetud ja uuesti kehtestatud. Viimati korrigeeriti muinsuskaitseala tingimusi 2005. aastal. Muinsuskaitseaduse §15 tuginev Haapsalu vanalinna muinsuskaitse põhimäärus kehtestati Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005. a määrusega nr 181 (RTI, 28.07.2005, 42, 340)

Muinsuskaitseala hõlmab ala, mis piirneb Haapsalu Tagalahe rannajoonega, Vee 19 krundi idapiiri mõttelise pikendusega põhja suunas rannajooneni, Vee 19 krundi ida- ja lõunapiiriga, Vee tänavaga Vee 19 krundi edelanurgast kuni Vaba tänavani, Vaba tänavaga, Mihkli tänavaga, Lahe tänavaga kuni ristumiseni Väike-Lossi tänavaga, Väike-Lossi tänavaga kuni ristumiseni Suur-Lossi tänavaga, Suur-Lossi tänavaga kuni ristumiseni Neidude tänavaga, Neidude tänavaga, Suur-Mere tänavaga Neidude tänavast põhja suunas ja selle mõttelise pikendusega Haapsalu Tagalahe rannajooneni.

Muinsuskaitseala kaitsevöönd koosneb muinsuskaitsealaga külgnevatest aladest, mis väljastpoolt piirnevad Eeslahe ja Tagalahe (Haapsalu lahe) rannajoonega (hõlmates kogu holmide ala), Aia tänava mõttelise pikendusega Haapsalu Tagalahe rannajooneni, Aia tänavaga, Metsa tänavaga Aia tänavast Uue tänavani, Uue tänavaga, Posti tänavaga Uuest tänavast kuni F. R. Kreutzwaldi tänavani, F. R. Kreutzwaldi tänavaga, Kalda tänavaga F. R. Kreutzwaldi tänava ja Kalda 28 krundi põhjapiiri vahel, Kalda 28 krundi põhjapiiri ja selle mõttelise pikendusega Haapsalu Eeslahe rannajooneni vastavalt muinsuskaitseala plaanile. (vt joon nr )

Haapsalu raudteejaama hooneteansambli kaitseks on moodustatud ühine kaitsevöönd Kultuuriministri 07. juuli 2004. a käskkirjaga nr. 131 (RTL 2004, 97, 1555)

Kaitse all olevate kinnismälestiste ja muinsuskaitsealade loend on esitatud Üldplaneeringu lisan nr ja kantud teemakaardile nr ning Üldplaneeringu põhijoonisele.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele kaitsevööndit ei kehtestata. Muinsuskaitseameti ning linnavalitsuse loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud järgmised tegevused:

- konserveerimine, restaureerimine ja remont;
- ehitamine, sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale- või allaehitamise teel, ning lammutamine;
- katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õuede kinni- ja täisehitamine;
- ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kruntide (kinnistute) piiride muutmine ning kruntimine;
- krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- katusemaastiku, ehitiste fassaadide, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine ning katusele tehnilise seadme paigaldamine, samuti muul viisil mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- siseruumis avatud detailide, ehituselementide ja -konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
- alapärasest erinevate ja alapäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;

- teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine;
- haljastus-, raie- ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine;
- teisaldatavate äriotstarbeliste objektide (kiosk, müügipaviljon, välikohvik vms), valgustuse, tehnovõrkude ja -rajatiste ning reklaami paigaldamine.

Muinsuskaitseala kaitsevööndis kehtivad kitsendused:

- Muinsuskaitseala kaitsevööndi hoonestamisel tuleb vältida järske kontraste hoonestuse mastaapsuses muinsuskaitsealal ja vahetult selle piiri ääres ning tagada vanalinna silueti vaadeldavus olulistest vaatepunktidest linnas, vanalinnasuunalistelt tänavatelt ja merelt.

Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

- püstitada välismõõtmete tõttu muinsuskaitseala oluliste vertikaalsete dominantide vaadeldavust häirivaid või olulisi kaugvaateid muinsuskaitsealale varjavaid ehitisi;
  - püstitada muinsuskaitseala välispiirile välismõõtmetelt või ehitusmahult muinsuskaitseala või tema välispiiriga vahetult külgneva hoonestuse suhtes mastaapidelt mittedobivaid ehitisi;
- paigaldada olulistele vaatesuundadele vanalinnale avanevaid vaateid katvaid või oluliselt varjavaid reklaame, tehnilisi rajatisi või muid konstruktsioone.

Avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde on igaühel vaba juurdepääs.

Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igaühe vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras.

Haapsalu Üldplaneeringus on tehtud ettepanek võtta riikliku kaitse alla Vaba tn 3 (klassitsistlik suvemõisa hoone 1830. a, nn De la Gardie loss) ja Suur-Lossi 17 (19. saj lõpust pärinev, rohke puitpitsiga dekoreeritud puitelamu). Mõlemad objektid asuvad Haapsalu muinsuskaitseala kaitsevööndis.

### **Riiklikult kaitstavate loodusobjektide piirangud**

Alus: *Looduskaitseadus (RT I 2004, 38, 258)*

Haapsalu linnas on looduskaitse all:

Paralepa ja Pullapää mets (Haapsalu linn ja Ridala vald)

Asukoht - Haapsalu mk. kv.66-70

Kaitsealatuüp - puistu

Kaitsemise kord - piiranguvöönd

Kaitse alla võtmise kp - 21.11.1984

Valitseja - Läänemaa KKT

Pindala - 211 ha

Paralepa rändrahn (Peetrikivi) (Haapsalu linn)

Kirjeldus - Rabakivigraniit (Läänemaa KKT, 2002) Mõõtmed: 7,6 x 6,7 x 2,0 m, üm 15,5 m. (H. Viiding, 1986) P= 6.2 m, L= 4.5 m, H= 1.9 m, Ü= 16.7 m.

Asukoht - Haapsalu mk.kv.67 Ungru tee ääres.

Haapsalu lossipark (Haapsalu linn)

Kaitsealuse Haapsalu lossipargi piir kulgeb mööda katastriüksuse Linnus, kat tunnus 18301:005:0017 piiri.

Iseloomustus - Pargis kasvab Eesti kõrgeim läänepärn. H= 34,5 m. (H. Sander 1998; Eesti põlispuud).

Kaitsealatuüp - kaitsealune park

Kaitmise kord - piiranguvöönd

Kaitse all alates 5.06.1959

Valitseja - Läänemaa KKT

Pindala - 4,3 ha

Maastikulised väärtused - park

Natura 2000 ala

Lossipark – kuulub Väinamere loodusala alla, kood – EE0040002

Looduskaitsealuse üksikobjekti kaitse alla võtmisega moodustub selle ümber kuni 50 m kauguseni piiranguvöönd, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätitud teisiti.

Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Pargi maa-ala on piiranguvöönd.

Pargi valitseja nõusolekuta on pargis keelatud:

- katastriüksuse kõlvikute piiride ja pindala muutmine;
- maakorralduskava kinnitamine;
- metsamajandamiskava väljastamine;
- detail- ja üldplaneeringu kehtestamine;
- projekteerimistingimuste andmine;
- uute maaparandussüsteemide rajamine;
- puhtpuistute kujundamine;
- veekogude veetaseme muutmine;
- teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine;
- uute ehitiste püstitamine;
- väetiste ja mürkkemikaalide kasutamine.

Pargis on keelatud maavarade ja maa-ainese kaevandamine ja jäätmete ladustamine.

### **Hoiualade võrgustikust tulenevad piirangud**

Alus: *Säästva arengu seadus* (RT I 1995, 31, 384; 1997, 48, 772; 1999, 29, 398; 2000, 54, 348); *Looduskaitse seadus* (RT I 2004, 38, 258); Vabariigi Valitsuse 04.03.1997. a määrus nr 48, *Rahvusvahelise tähtsusega märgalade, eriti veelindude elupaikade konventsiooni täitmise riiklik programm* (RT I 1997, 18, 303). Euroopa Liidu Natura 2000 võrgustik koosneb Eestis:

- linnualadest, millest Eesti riik on Euroopa Komisjoni teavitanud EÜ Nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitsest (EÜT L 103, 25.04.1979, lk 1-18) kohaselt;
- aladest, millel on EÜ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitsest kohaselt Euroopa Komisjoni seisukohast üle-euroopaline tähtsus.

Natura 2000 ala kaitse eesmärk määratakse kindlaks, lähtudes ala tähtsusest EÜ Nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitsest I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetatud rändlinnuliikide või EÜ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitsest I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamise või taastamise jaoks, samuti lähtudes Natura 2000 võrgustiku terviklikkuse saavutamise vajadusest ning silmas pidades ala degradeerumis- ja hävimisohtu.

Natura 2000 nime kandev üle-euroopaline loodus- ja linnuhoiualade võrgustik on loomisel selleks, et kaitsta Euroopa väärtuslikke ja ohustatud looma-, linnu- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti.

Haapsalu linnas on Natura 2000 ala Lossipark, kuna seal elavad nahkhiired – tiigilendlased.

Hoiualal tuleb vältida elupaikade saastumist ja nahkhiirte häirimist, kuivõrd see on oluline liigi säilimisele. Kõik ülejäänud tegevused on lubatud.

### **Veekaitsevööndid ja veekogu äärsed ehituskeelualad**

Alus: *Looduskaitseadus (RT I 2004, 38, 258);*

*Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 38, 258; 2005, 15, 87; 37, 280)*

Kallas on merd, järve, jõge, veehoidlat, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse käesoleva seadusega. Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve kaldaid nimetatakse rannaks.

Ranna ja kalda kasutamise kitsendused on Looduskaitseadusest tulenevalt:

- ranna või kalda piiranguvöönd
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd

... Veeseadusest tulenevalt:

- ranna või kalda veekaitsevöönd
- avalik kallasrada

Kallasraja, veekaitsevööndi, ranna või kalda piiranguvööndi ja ehituskeeluala lähtejooneks on katastriplaanile kantud ranna- või kaldajoon. Haapsalus on sellisteks veekogudeks Haapsalu laht, Randsalu oja ja Ungru oja.

Looduskaitseaduse kohane ehituskeelu vööndi laius Haapsalu linnas mererannal on 50 meetrit ja piiranguvööndi laius 200m rannajoonest. Kallasraja laius on: laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ja teistel veekogudel 4 meetrit.

Ranna piiranguvööndis asuval metsamaal kehtib ehituskeeld kogu piiranguvööndi ulatuses.

Lisaks mererannale on piiranguvööndid ja ehituskeelualad ka kolmel Haapsalut läbival ojal:

- Jaama oja ( Asuküla pkr ) – valgala 37,2 km<sup>2</sup>
- Randsalu oja (Kaevaniidu pkr ) – valgala 12,3 km<sup>2</sup>
- Ungru oja – valgala 6,2 km<sup>2</sup>

Vooluvete piiranguvööndi ulatus sõltub nende valgala suurusest. Üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgala järel, ojal, maaparandussüsteemi peakraavil (pkr) on piiranguvööndi laius 100 meetrit; alla 25 ruutkilomeetri valgala järel, ojal, peakraavil 50 m. Ehituskeeluvööndi laius on vastavalt 50 ja 25 m.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- ranna kindlustusrajatisele
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist
- piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele
- ranna kindlustusrajatisele
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele
- kalakasvatusehitisele
- riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele

- tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele
- tehnovõrgule ja –rajatisele
- sillale
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega.

Vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks moodustatakse veekogu kaldaalal veekaitsevöönd.

Veekaitsevööndi laiuks mererannas on 20 m.

Üleujutuste piir Haapsalu linnas

Haapsalus esineb üldise Läänemere kõrge veetaseme ja läänetormide korral üleujutusi, maksimaalselt on veetase ulatunud kahe meetri üle Kroonlinna nulltaseme. Mainitule lähedase tasemeni küündis merevesi 20. sajandil neljal korral. 9. jaanuari 2005. a üleujutuste piir on kantud üldplaneeringu joonistele.

Üleujutataval rannaaladel ei tohiks uute elamute esimese korruse põrand olla madalamal, kui 2,2 m merepinnast, vältimaks võimalike üleujutustega kaasnevaid kahjusid.

### **Ranna ehituskeeluala korrigeerimine:**

Haapsalus kui mereäärse linnas on traditsiooniliselt hoonestusala ulatunud veepiirini. Kuna sinne maapind kerkib umbes 2mm aastas on hoonestusala sajandite jooksul laienenud.

Haapsalu vanalinna ja holmide tänavad moodustavad puu kasvuringidele sarnaseid kaari, rõõbitiselt rannajoonega. Vanalinna ja holmide osas on rannaäärsete hoonete kaugus merest 20 - 30 m. Lähtudes Haapsalu vanalinna tavapärasest hoonestusmustrist on üldplaneeringus korrigeeritud ehituskeeluala, vähendades seda mererannas ja Jaama oja kaldal osaliselt 20 meetrini. Ehituskeeluala on suurendatud rannal asuvate haljasalade ja loodusmaastike osas, arvates need tervikuna ehituskeelualadeks. Täpsem ehituskeeluala piir on esitatud ranna piirangualade teemajoonisel ja üldplaneeringu põhijoonisel.

### **Nõuded supelrannale**

Alus: *Vabariigi Valitsuse 25.07.2000. a, määrus nr 247, Tervisekaitsenõuded supel-rannale ja suplusveele (RT I 2000, 64, 407).*

Veekogu või selle osa, mille ääres on asutatud supelrand või kavandatakse seda asutada, peab kuuluma vähemalt heasse pinnaveekogu kvaliteediklassi. Supelranna asutamine, kasutamine ja korrashoid ei tohi otseselt ega kaudselt põhjustada suplusveena kasutatava pinnaveekogu kvaliteediklassi halvenemist. Heitvee suubla ei tohi olla supelranna territooriumile ja selle välispiirile lähemal kui 200 m. Veekogu osa, mille ääres on supelrand, peab olema liivase või kruusase põhjaga, lauge, ilma järsakute, aukude ja teravate kivideta ning vaba mudast ja ujumist segavast taimestikust. Veekogu osas ei tohi olla allikaid, vee sügavus supelranna üldkasutatavas osas ei tohi ületada 1,8 m ning lastele ettenähtud osas 0,7 m. Suplemiseks ja ujumiseks kasutatav veekogu osa peab olema eraldatud hoiatusmärkidega.

Supelranna koormuse kavandamisel arvestatakse vähemalt 4 m<sup>2</sup> maismaa pindala ühe kasutaja kohta (lastele vähemalt 3 m<sup>2</sup>).

Purjelaudu, purje-, sõude- ja mootorpaate, kaatreid ning skuutreid, välja arvatud vetelpäästeteenistuse veesõidukid, tohib kasutada mitte lähemal kui 150 m suplemiseks ja ujumiseks eraldatud veekogu osast ja see piir peab olema tähistatud hoiatusmärkidega.

Toitlustus-, kaubandus-, teenindusehitised, samuti käimlad peavad asuma vähemalt 100 m kaugusel veepiirist. Autode parkimisplats peab asuma vähemalt 50 m kaugusel supelranna puhkealast, kuid mitte lähemal kui 100 m veepiirist. Supelranna puhkeala ja parkimisplatsi vahel peab olema kõrghaljastus.

Supelrannas peavad olema järgmised hooned, rajatised ja seadmed:

- hoone või ruumid vetelpääste valvepersonalile;
- riietuskabiinid minimaalse tihedusega üks kabiin supelranna 2500 m<sup>2</sup> kohta;
- joogiveekraanid, millest saadava vee kvaliteet vastab kehtivatele nõuetele;
- dušš – merevee ja vetikarikka järvevee piirkondades;
- eraldi käimlad meestele ja naistele, vähemalt üks käimlakoht supelranna 200 kasutaja kohta;
- prügiurnid ja -konteinerid, kusjuures prügiurnid paigutatakse veepiirist 5–10 m kaugusele minimaalse tihedusega üks prügiurn 1600 m<sup>2</sup> supelranna maismaapindala kohta. Konteinerid paigutatakse veepiirist vähemalt 100 m kaugusele ning neid peab olema vähemalt üks 4000 m<sup>2</sup> supelranna maismaapindala kohta.

Hooned ja rajatised peavad olema projekteeritud ning ehitatud liikumispuuetega inimeste vajadusi arvestades.

### **Tänavamaa piirangud**

Alus: *Teeseadus (RT I 1999, 26, 377),*

*Linnatänavad (EPN 17, ET-1 0315-0216; 0315-0217; 0315-0218; 0315-0219);*

*Teede- ja sideministri 28.09.1999. a, määrus nr 59 Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded (RTL 1999, 155)*

Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee, mis on ehitatud või kohandatud sõidukite või jalakäijate liiklemiseks. Jalgtee ja jalgrattatee on tee, mis on ehitatud või kohandatud kas ainult jalakäijate, nii jalakäijate kui ka jalgratturite või ainult jalgratturite liiklemiseks.

Talitee on üle külmunud maa või veekogu rajatav tee, mis on ette nähtud mandri ja saarte või mandri eri kohtade vahel liiklemiseks. Talitee kasutamise aeg on piiratud. Talitee rajamiseks vajaliku maa või veekogu omanikul on õigus nõuda tee rajajalt maa või veekogu kasutamise eest tasu. Talitee asukoht, tee kasutamise tähtaeg ja kasutamise tingimused ning tee rajamiseks vajaliku maa või veekogu kasutamise eest võetava tasu suurus nähakse ette maa või veekogu omaniku ja talitee rajamisest huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingus.

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Tänavakaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit; vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- maha võtta, ümber tõsta, juurde panna või kinni katta liiklusmärke ja muid liikluskorraldusvahendeid või eemaldada nendelt katteid;
- teha teel ilma ehitusloata teehoiutöid, samuti mistahes teehoiuväliseid töid, paigutada sinna töövahendeid, materjale jms tegevusega kaitsevööndis ei tohi halvendada liiklustingimusi teel;
- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatisi ning rajada istandikku;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;

- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud tehoiuvälisist tööd.



Tabel nr 7 Tänavamaa piirid

Tänav (tee) liik	Vööndi laius sõidutee välisservast punase jooneni (m)		
	hea	rahuldav	erandlik
Põhitänav	10	6	3
Jaotustänav	8	6	3
Kõrvaltänav	4	3	2
Veotänav	8	6	3
Jalgtee	3	1	0

### Raudtee kaitsevöönd

Alus: *Raudteeseadus (RT I 2003, 79, 530; 2004, 18, 131)*

Raudtee kaitsevöönd on raudtee sihtotstarbelise toimimise ja häireteta raudteeliikluse tagamiseks ning raudteelt lähtuvate kahjulike mõjude vähendamiseks ettenähtud maa-ala, mille laius rööpme teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest) linnades ja asulates on 30 meetrit.

Haapsalu üldplaneeringus on reserveeritud maa raudtee rajamiseks piki vana raudteetammi.

### Sadamad

Alus: *Sadamaseadus RT I 1997, 77, 1315; 1999, 88, 805; 2001, 88, 531; 2002, 1, 1; 42, 267; 58, 363; 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 591; 88, 594; 2004, 24, 164; 28, 188; 2005, 15, 87; 31, 229)*

Sadam on laevanduslikuks ja kaubanduslikuks tegevuseks, laevaremondiks või harrastuslikuks laevasõiduks või muuks merendusala tegevuseks kohandatud hoonete ja rajatiste kompleks, mis asub piiritletud alal.

Sadamaala on sadama funktsionaalseks tegevuseks kasutatav maa ja akvatoorium koos sinna juurde kuuluvate kaide, lainemurdjate, kaldatammide, sadama piiridesse jäävate sisse- ja väljasõiduteedega, mida kasutatakse laevade ja kauba töötlemiseks, reisijate teenindamiseks ning muuks laevaliiklusega seotud tegevuseks.

Sadama akvatoorium on piiritletud, püsivalt veega kaetud ala, mida kasutatakse laevaliikluseks või muuks sadama funktsionaalseks tegevuseks.

Sadama valdaja on kohustatud tagama:

hüdrotehniliste ehitiste korrashoiu sadamaalal;

navigatsioonimärkide paigaldamise ja korrashoiu sadamaalal ning väljaspool seda nende märkide osas, mis teenindavad ainult vastavat sadamat;

deklareeritud sügavused sadama akvatooriumil ja sissesõiduteel vastavalt sügavuste mõõtkavalisele kaardile;

kontrolli ohtlike kaupade sadamasse sisseveo, ladustamise, hoiustamise ja ümberlaadimise üle; sadamaalal puhtuse ja korra ning tuleohutus- ja keskkonnanõuete täitmise.

Sadama valdaja korraldab sadama sissesõidutee ja akvatooriumi rekonstrueerimist, jälgib deklareeritud andmete õigsust ning vastutab deklareeritud andmete õigsuse eest.

Sadama valdaja korraldab laevadelt pilsivee, fekaalvee, prügi ja muude saasteainete vastuvõtmise. Vastava korra kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister kooskõlastatult keskkonnaministriga.

Sadama valdaja korraldab reostuse kõrvaldamise operatsioone sadamaalal, informeerides olukorrast Keskkonnaministeeriumi ning kooskõlastades oma tegevuse asukohajärgse tuletõrje- ja päästeasutusega.

### **Liinikoridorid kinnisasjal**

Alus: *Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141); Ehitusseadus (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131)*

Kinnisasja omanik peab lubama ehitada oma kinnisasjale maapinnal, maapõues ning õhuruumis tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, telekommunikatsiooni- või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või kui nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Samuti peab kinnisasja omanik lubama teostada oma kinnisasjal seaduslikul alusel paikneva tehnovõrgu või -rajatise teenindamiseks vajalikke töid. Avariitöid võib teha kinnisasja omanikuga eelnevalt kokku leppimata.

Eelsteeritud sätet ei kohaldata, kui tehnovõrk või -rajatis ei võimalda kinnisasja otstarbekohast kasutamist.

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

### **Telekommunikatsiooni liinirajatise kaitsevöönd**

Alus: *Telekommunikatsiooniseadus (RT I 2000, 18, 116; 78, 495; 2001, 23, 125; 53, 310; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 580; 2003, 23, 136; 88, 594; 2004, 30, 207; 208); Teede- ja sideministri 21.12.2000. a määrus nr 122, Liinirajatise märgistamise nõuded ja kaitsevööndis tegutsemise eeskiri (RTL 2001, 1, 9); Majandus- ja kommunikatsiooniministri 02.12.2002. a määrus nr 18, Navigatsioonimärgistuse kavandamise, rajamise, rekonstrueerimise, paigaldamise, järelevalve ja märgistusest teavitamise nõuded ning kord (RTL 2002, 137, 2011)*

Telekommunikatsiooni liinirajatise kaitsevöönd on ala, mis on määratletud liinirajatise keskjoonest mõlemal pool kindlaksmääratud kaugusel asuva liinirajatise paralleelse mõttelise joonega või raadiomasti keskpunkti ümbritseva kindlaksmääratud raadiusega mõttelise ringjoonega.

Liinirajatiste kaitsevööndi mõõtmed on:

- maismaal 2 meetrit mõlemal pool liinirajatise keskjoont või raadiomasti puhul selle kõrgusega ekvivalentse raadiusega maapinnal meetrites;
- siseveekogudel 100 meetri laiune veeruumi osa kummalgi pool kaablit, hõlmates kogu sügavuse veepinnast põhjani;
- merel 0,25 meremiili laiune veeruumi osa kummalgi pool kaablit, hõlmates kogu sügavuse veepinnast põhjani.

### **Piirangud ehitustegevusele navigatsioonimärgi läheduses**

Alus: *Meresõiduohutuse seadus (RT I 2002, 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 591; 2005, 57, 451) Majandus- ja kommunikatsiooniministri 6. detsembri 2002. a määrus nr 26, Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või mõjupiirkonnas*

Ehitustegevus navigatsioonimärgi vahetus läheduses (50 m raadiuses märgist) ja selle mõjupiirkonnas (märgi nähtavuse suunal merelt vaadatuna, sealhulgas ka märgi taga, kui see häirib navigatsioonimärgi või selle tule eristamist) kooskõlastatakse Veeteede Ametiga. Ehitustegevuse kooskõlastamiseks esitab tellija Veeteede Ametile kirjaliku taotluse koos projektdokumentatsiooniga kavandatava ehitustegevuse kohta, millele Veeteede Amet annab ühe kuu jooksul kirjaliku vastuse.

Ehitised ja rajatised, mis ei ole kooskõlastatud Veeteede Ametiga või ei vasta kooskõlastatud projektile, on tellija kohustatud omal kulul lammutama, teisaldama või muutma selle tehnilisi karakteristikuid vastavalt Veeteede Ameti ettekirjutustele.

### **Elektripaigaldise kaitsevöönd**

Alus: *Elektrihutusseadus (RT I 2002, 49, 310; 110, 659; 2004, 18, 131; 30, 208; 75, 520); Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a. määrus nr 211, Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus (RT I 2002, 58, 366; 2003, 44, 305)*

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

- Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud: elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;
- elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;
- elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;
- elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
- üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
- elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Õhuliini kaitsevöönd on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, ning mille ulatus mõlemal pool liini telge :

- alla 1 kV pingega liinide korral on 2 meetrit;
- kuni 20 kV pingega liinide korral on 10 meetrit;
- 35–110 kV pingega liinide korral on 25 meetrit;
- 220–330 kV pingega liinide korral on 40 meetrit.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Veekaabelliini kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev veepinnast põhjani ulatuv veeruum, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest meres ja järvedes 100 meetri kaugusel ning jõgedes 50 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

### **Puurkaevude ja veehaarde sanitaarkaitseala**

Alus: *Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 2005, 15, 87; 37, 280); Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; RT I 2005, 37, 280).*

Põhjaveehaardele moodustatakse sanitaarkaitseala, üldjuhul 50 m raadiuses ümber puurkaevu või 50 m kaugusele mõlemale poole kaevusid ühendavast sirgjoonest ja 50 m raadiuses ümber puurkaevude rea otsmistepuurkaevude.

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on keelatud majandustegevus, välja arvatud veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine ja veeseire. Veehaarde omanik või valdaja võib keelata veehaarderajatise teenindamisega mitteseotud isikute viibimise veehaarderajatise seadmetel.

### **Kanaliseerimisrajatiste veekaitseõued ja pumplate kujud**

Alus: Veeseadus (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 241, 240; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50, 283; 94, 577; 2002, 1, 1; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; 26, 156; 51, 352; 2004, 28, 190; 2005, 15, 87; 37, 280); Ühisveevärgi ja -kanaliseerimise seadus (RT I 1999, 25, 363; 2000, 39, 238; 102, 670; 2001, 102, 668; 2002, 41, 251; 61, 375; 63, 387; 2003, 13, 64; RT I 2005, 37, 280); Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määrus nr 171, Kanaliseerimisrajatiste veekaitseõued (RT I 2001, 47, 261);

Reovee kogumiseks, puhastamiseks või suublasse juhtimiseks rajatud kanalisatsioonitorustiku, reoveepuhasti (välja arvatud kohtpuhasti ehk reovee eelpuhasti), pumpla või muu reovee kogumise, puhastamise ja heitvee suublasse juhtimisega seotud hoone või rajatise (edaspidi *kanaliseerimisrajatis*) kohta on kehtestatud veekaitseõued.

Reoveepuhastid jagunevad:

- suurteks reoveepuhastiteks ehk suurpuhastiteks, mille jõudlus on üle 2000 inimekvivalendi (edaspidi *ie*);
- väikesteks reoveepuhastiteks ehk väikepuhastiteks, mille jõudlus on kuni 2000 ie;
- omapuhastiteks üksikmajapidamise reovee puhastamiseks.

Haapsalu Veevärgi Haava tn reoveepuhasti kuulub suurte puhastite hulka, teenindatavate inimeste arv on üle 10 000.

### **Kuja**

Kuja käesoleva määruse tähenduses on kanalisatsiooniehitise, torustik välja arvatud, lubatud kõige väiksem kaugus tsiviilhoonest või joogivee salvkaevust. Kuja ulatus sõltub suublaks olevast pinnasest ja selle omadustest, reoveepuhasti jõudlusest, reovee puhastamise viisist ja reoveepumplasse juhitava reovee voluhulgast.

Reoveesettetahendus- ja kompostimisväljakutega mehaaniline või bioloogiline reoveepuhasti või eraldi paiknevad reoveesettetahendus- ja kompostimisväljakud jõudlusega üle 10 000 ie kuja on 200 m

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja

Ühiskanalisatsiooni reoveepumpla kuja ulatus sõltub reoveepumplasse juhitava reovee voluhulgast. Kui voluhulk on kuni 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 10 meetrit; kui voluhulk on üle 10 m<sup>3</sup>/d, peab kuja olema 20 meetrit.

Purgimissõlme kuja peab olema 30 meetrit.

### **Metsa kaitsekategooriad**

Alus: Metsaseadus (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 82, 750; 95, 843; 2000, 51, 319; 102, 670; 2001, 50, 282; 2002, 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 594; 2004, 9, 53; 38, 258; 2005, 70, 540)

Metsaks loetakse puittaimestiku kasvukohta pindalaga 0,5 ha või enam, mis vastab vähemalt ühele alljärgnevatest nõuetest:

- seal kasvavad puud kõrgusega vähemalt 1,3 m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30 protsenti;
- seda majandatakse puidu ja teiste metsasaaduste saamiseks või seal säilitatakse puittaimestikku käesolevas seaduses nimetatud viisidel kasutamiseks.

Metsakategooriad on:

- hoiumets;
- kaitsemets;
- tulundusmets.

Metsakategooria ja metsa kasutamise viis fikseeritakse metsamajandamiskavas ning need on aluseks metsamajandusliku tegevuse kavandamisel metsakorraldajatele. Kaitsemetsa kategooria määratlemine võib toimuda ka planeeringu kaudu.

Üldplaneering teeb ettepaneku arvata Haapsalu linna territooriumil olevad puistud, mis vastavad metsa definitsioonile kaitsemetsade hulka. Suuremateks terviklikeks metsaaladeks Haapsalus on Paralepa parkmets ja metsa ning rabaalad linna lõunaosas, Lihula mnt idas – nn Linna raba.

Üldplaneering teeb Ridala vallale ettepaneku määratleda kaitsemetsana ka Paralepa metsaala Rohuküla raudteetammi ja Paralepa aleviku vahel.

### **Välisõhu saastekaitse**

Alus: Välisõhu kaitse seadus (RT I 2004, 43, 298; 2005, 15, 87)

Vabariigi Valitsuse 26.01.1999. a määrus nr 38, Eluruumidele esitatavate nõuete ja üüri arvestamise korra kinnitamine; Keskkonnaministri 07.09.2004. a määrus nr 115, Välisõhu saastatuse taseme piir-, sihtväärtused ja saastetaluvuse piirmäärad, saasteainete sisalduse häiretasemed ja kaugemad eesmärgid ning saasteainete sisaldusest teavitamise tase (RTL 2004, 122, 1894); Sotsiaalministri 04.03.2002. a määrus nr 42, Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid (RTL 2002, 38, 511).

Välisõhk on troposfääri hooneväline õhk, välja arvatud õhk töökeskkonnas. Saasteaine on keemiline aine või ainete segu, mis eraldub välisõhku tegevuse otsesel või kaudsel tagajärjel ja mis võib mõjuda kahjulikult inimese tervisele või keskkonnale, kahjustada vara või kutsuda esile pikaajalisi kahjulikke tagajärgi.

Saasteallikas on saasteaineid välisõhku suunav või eraldav objekt. Saasteallikad jagunevad paikseteks ja liikuvateks saasteallikateks. Paikne saasteallikas on püsiva asukohaga üksik saasteallikas, kaasa arvatud teatud aja tagant teisaldatav saasteallikas, või ühel tootmisterritooriumil asuvate saasteallikate grupp. Liikuv saasteallikas on püsiva asukohata saasteallikas, mis samal ajal saasteainete välisõhku eraldamisega võib vahetada asukohta.

Ebameeldiva või ärritava lõhnaga aine välisõhu kaitse seaduse tähenduses on inimtegevusest põhjustatud välisõhku eralduv aine või ainete segu, mis võib tekitada elanikkonnal soovimatut lõhnataju. Lõhnaaine esinemise välisõhus määrab selleks moodustatud lõhnaaine esinemise määramise ekspertrühm. Lõhnaaine esinemise määramise ekspertrühm annab hinnangu lõhnaaine esinemise kohta välisõhus ning lõhna esinemise korral nõuab seda põhjustava saasteallika valdajalt lõhna vähendamise tegevuskava koostamist.

Transpordisõlmede ning tootmis- ja teenindusobjektide kavandamisel tuleb vältida territooriume, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku eraldunud saasteainete hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud.

Objekti valdaja on kohustatud rakendama abinõusid tolmu ja prahi leviku vältimiseks tema halduses olevatelt ladustamiskohtadelt, tänavatelt ja teedelt.

Müra tekitamine põhjendamatult on keelatud.  
Haapsalu linnas on läbi viidud välisõhu mõõtmised.

### **Surveseadmed**

Alus: *Surveseadme ohutuse seadus (RT I 2002, 49, 309; 2003, 88, 594; 2004, 2, 5; 18, 131; 30, 208); Vabariigi Valitsuse 02.07.2002. a. määrus nr 213, Surveseadme kaitsevööndi ulatus (RT I 2002, 58, 368; 2003, 44, 304).*

Maa-aluste soojustorustike kaitsevöönd. Maa-aluste soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid ja horisontaaltasand, kaitsevööndi ulatus on:  
alla 200 mm läbimõõduga torustiku korral 2 m;  
200 mm ja suurema läbimõõduga torustiku korral 3 m.

Maapealsete soojustorustike kaitsevöönd. Maapealsete soojustorustike, mida mõlemal pool torustikke piiravad äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast järgmistel kaugustel asuvad mõttelised vertikaaltasandid, kaitsevööndi ulatus:  
aurutorustikul töörohul üle 16 baari on 10 m;  
aurutorustikul töörohul 16 baari ja alla selle on 5 m;  
veetorustikul töörohul üle 6 baari on 5 m;  
veetorustikul töörohul 6 baari ja alla selle on 2 m.

Kaugküttevõrgu kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu kaugküttevõrgule, rajada alalisi ehitisi, ladustada jäätmeid, kemikaale või väetisi, istutada puid ja põõsaid ning teha muid tegevusi, mis võivad kahjustada kaugküttevõrgu konstruktsioone;

Kaugküttevõrgu kaitsevööndis on keelatud ilma võrguettevõtja loata teha lõhkamis-, puurimis- ja kaevetöid, samuti üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, paigaldada täiendavaid kommunikatsioone, teha ehitustöid, püstitada ajutisi ehitisi, rajada parkimisplatse, ladustada ja teisaldada materjale, organiseerida ülesõite, paigaldada kinnisasja omaniku või valdaja ehitust läbivates kaugküttevõrgu tehnilistes koridorides täiendavaid kommunikatsioone ja teha ümberehitusi.

## 5.10 Jäätmekäitlus

Alus: Jäätmeseadus RT I 2004, 30, 208; RT I 2005, 15, 87; 37, 288

Jäätmekäitlus on jäätmete kogumine, vedamine, taaskasutamine ja kõrvaldamine. Jäätmete kogumine on jäätmete kokkukorjamine, sortimine ja segukoostamine nende edasise veo või tekkekohas taaskasutamise või kõrvaldamise eesmärgil.

Kõik omavalitsuse haldusterritooriumil tegutsevad juriidilised ja füüsilised isikud peavad rakendama kõiki sobivaid võimalusi, et vältida jäätmete teket ja vähendada nende hulka ning kandma hoolt, et jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele ega keskkonnale.

Jäätmetekäitlemise põhieesmärk on "saastaja maksab" (jäätmevaldaja sõlmib lepingu jäätmete veoks kohaliku omavalitsusega või omavalitsuse poolt määratud veoettevõtjaga).

Läänemaa ainuke prügila suletakse 31.12. 2006 Läänemaa Keskkonnateenistuse sulgemisotsuse alusel.

Haapsalu linn koostöös Läänemaa Omavalitsuste Liiduga on koostanud Läänemaa jäätmejaama projekti koos keskkonnamõtjude hindamisega. Vastavalt projektile rajatakse 2007 aastaks Pullapääle jäätmejaam.

Olmejäätmevaldaja on kohustatud liituma korraldatud olmejäätmeveoga.

### Jäätmehoolduse visioon aastani 2016

Haapsalu linnas toimib jäätmete kogumise, sorteerimise ja taas- ning korduskasutuse süsteem. Selline jäätmekäitlussüsteem on ülesehituselt lihtne ja arusaadav. Kõik võimalused keskkonnasõbralikuks jäätmekäitluseks on kasutusele võetud.

### Elanike ja ettevõtete keskkonnateadlikkuse arendamine

Jäätmekavas püstitatud eesmärkide täitmisel ja jäätmetekke stabiliseerimisel on oluline roll elanike ja ettevõtete keskkonnateadlikkuse arendamisel. Keskkonnateadlikkuse kasvust sõltub jäätmete liigiti kogumine ja tekke vähenemine.

### Jäätmete liigiti kogumine ja taaskasutamine teisese toormena. Jäätmete ohtlikkuse vähendamine.

Jäätmeseadusega on kohalikele omavalitsustele pandud kohustus korraldada jäätmete liigiti kogumist, et võimaldada nende taaskasutamist võimalikult suures ulatuses.

Kvaliteetse taaskasutatava materjali kogumise eelduseks on jäätmete tekkekohas liigiti kogumine ja erinevate materjalide segunemise vältimine. Oluline on vältida tava- ja ohtlike jäätmete segunemist.

Korterimajade juures on oluline soodustada prügimajade rajamist. Prügimajades asuvad erinevad, liigiti kogutud jäätmete konteinerid ja neile on ligipääs ainult kindlate korterimajade elanikel. Prügimajad on lukustatud. Sellega hoitakse ära teiste isikute poolt toodavad jäätmed. Prügimajade rajamisega paraneb linna ilme.

### Biologunevad jäätmed

Jäätmeseaduse mõistes on biologunevad jäätmed anaeroobselt või aeroobselt lagunevad jäätmed, nagu toidujäätmed, paber ja papp, haljastus-, aia- ja kalmistujäätmed. Samuti võib biologunevate jäätmete alla liigitada reoveemuda.

Biologunevad jäätmed moodustavad olulise osa segaolmejäätmetest, Haapsalus hinnanguliselt üle 50 protsendi olmejäätmetes. Selliste jäätmete vähendamine olmejäätmete hulgas on oluline prügilate keskkonnaohutuse parendamisel.

Suur osa nendest jäätmetest ladestatakse hetkel veel prügilatesse. Jäätmeseadus näeb ette prügilasse ladestatavate biologunevate jäätmete hulga vähendamist. Vähendamise sihtarvud on järgmised:

- 1) mitte üle 45 massiprotsendi alates 2010. aasta 16. juulist;
- 2) mitte üle 30 massiprotsendi alates 2013. aasta 16. juulist;
- 3) mitte üle 20 massiprotsendi alates 2020. aasta 16. juulist.

### *Paber ja papp*

Olulise osa olmejäätmete üldkogusest moodustavad paberi- ja papijäätmed, hinnanguliselt 12 %. Eraldi kogutuna saab neid kergesti taaskasutada. Paberi ja papi kogumisel on oluline inimeste teavitamine, millist paberit võib kogumispunkti viia, millist mitte, et vältida materjali kvaliteedi langemist. Oluline on tagada piisava hulga paberi ja papi kogumiskohtade olemasolu ja elanikkonna informeeritus nende asukohtadest.

### *Kompostitavad jäätmed*

Hinnanguliselt sisaldavad Haapsalus olmejäätmed u 45 % orgaanilisi jäätmeid. Biologunevaid jäätmeid (köögi-, aia- ja haljastusjäätmed) on kavas hakata kompostima Läänemaa jäätmejaamas. Jäätmejaama valmimiseni tuleb jätkata linnahoolduses tekkinud haljastusjäätmete kompostimist. Puude oksad on seni antud üle AS Eraküttele, kes teeb okstest hakkepuitu, mida kasutatakse linna katlamajas kütteks.

Eramajades tekkinud biologunevad jäätmed tuleks nii palju kui võimalik kohapeal komposteerida. Oluline on eramajaomanike seas teavitustöö tegemine komposteerimise võimalustest ja nõuetest. Toidujäätmed võib kompostida ainult selleks ettenähtud kompostimisnõudes, kuhu ei pääse kahjurid. Aiajäätmed võib kompostida lahtiselt aunades.

Biologunevate köögi- ja sööklajajäätmete eraldi kogumise kohustus jõustub Haapsalus alates 01.01.2007 või pärast Läänemaa jäätmejaama valmimist.



Aedades ja haljastuses tekkinud biolagunevad jäätmed tuleb eraldi koguda ja suunata kompostimisse.

#### *Ehitus- ja lammutusjäätmed*

Ehitus- ja lammutusjäätmed võivad koosneda väga erinevatest materjalidest – mineraalsed materjalid, metallid, puit. Osa neist kuuluvad ohtlike jäätmete hulka. Keskkonnakaitseliselt on oluline ehitus- ja lammutusjäätmeid võimalikult suures ulatuses sortida ja taaskasutada. Eelistada tuleks sorteerimist, aga ka taaskasutamist ehituse käigus. Juhul, kui ehitusel või lammutusel puudub võimalus jäätmete sortimiseks või see osutub majanduslikult ebaotstarbekaks, võib jäätmed sorteerimiseks üle anda vastavale jäätmeloaga jäätmekäitlusettevõttele. Ohtlikud ehitusjäätmed tuleb igal juhul koguda liikide kaupa eraldi ja anda üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Ehitus- ja lammutusjäätmete tekke kontrolli alla saamiseks nähakse Läänemaa jäätmekavas ette ehituslubade väljastamine siduda jäätmearuandluse kohustusega. Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid üle 1 m<sup>3</sup> päevas või üle 10 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, siis tuleb nende käitlemine kindlasti kooskõlastada linnavalitsuse linnakeskkonna osakonnaga.

Tingimused ehitusjäätmete käitlemiseks kinnitatakse jäätmehoolduseeskirjas eraldi lisana.

#### *Ohtlikud jäätmed*

Vastavalt Jäätmeseadusele on kodumajapidamistes tekkivate ohtlike jäätmete (va probleemtooted) kogumise ja üleandmise süsteemi korraldajaks kohalik omavalitsus. Ettevõtted ja asutused korraldavad oma ohtlike jäätmete kogumise ise ja annavad jäätmed üle ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavatele ettevõtetele ja tasuvad üle antud jäätmete käitluskulud. Oluline on jätkata ohtlike jäätmete kogumist tavajäätmetest eraldi ja kogumissüsteemi täiustamist. Mitmete ohtliku iseloomuga toodetele nn probleemtoodetele hakkab lähiajal kehtima tootjavastutuse kohustus. Probleemtoodete hulka kuuluvad patareid ja akud, elektri- ja elektroonika seadmed, mootorsõidukid ja nende osad, polüklooritud bifenüülid (PSB).

#### Jäätmekäitluse objektid:

Keskkonnajaamad 7

Orgaaniliste jäätmete ladustamispaik on planeeritud Pullapää jäätmejaama

Haapsalu linnas on 2 haljastusjäätmete ladestusplatsi Tulbi põiktänavas, ja Metsakalmistul

Ehitus- ja lammutusprahi ladustamise alad :

(Ehitusprahiga võiks täita madalaid rannaalaid kuhu on kavas rajada haljasalad)

Potisepa ja Nurme tn lõpus

Lepa ja Haava tn lõpus

Tiigi tn lõpus

Keskkonda mõjutavad objektid

Haapsalu linnas on üks riiklik jääkreostusobjekt – endine Haapsalu asfaltbetooni tehas, mis asub Lihula mnt 18.

Keskkonna lubadega ettevõtete nimekiri on toodud lisas.

Lemmikloomade matmispaik on planeeritud Linna raba serva, Lihula mnt lähedale. Haapsalule lähim registreeritud lemmikloomade matmispaik asub Kullamaal, Kullametsa külas.

Joonis nr 10

## 5.11 Kommunikatsioonid

*Haapsalu linn olemasolevat tehnilist infrastruktuuri ja võimalikke suuremaid ehitusalasid iseloomustab joonis nr 10 (lk 98)*

### Elektrivõrk

Olemasolevate elektrivõrkude paiknemine ja elektrivarustuse toitekindlus on hea. Tuleviku arenguid silmas pidades on elektrivõrkude täiendamine vajalike võimsuste ülekandmiseks tehniliselt teostatav. Uute objektide ehitamisel pakub võrguettevõtja teoreetilise lahenduse elektrivõrguga liitumiseks välja juba detailplaneerimise käigus. Lõplikud võrgu arendamise üksikasjad sõltuvad arendaja täpsetest soovidest, maaomanikega trasside ja alajaamade asukohtade kooskõlastamise edukusest ja arendaja rahalistest võimalustest.

Forum Elekter AS kui piirkonna elektrijaotusvõrgu ettevõtte ei teosta üldplaneeringu seisukohalt olulisi arendamise projekte. Toimub igapäevane töö võrgu hooldamisel -ja parendamiseks.

### Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

#### Veevarustus

Aastaks 2010 tuleb tagada kõigile Haapsalu elanikele veeteenuste kättesaadavus.

Vee kvaliteet tarbija kraanis peab tulevikus vastama Euroopa Liidu direktiivile EC 98/83.

#### Kanalisatsioon

Vaatamata viimastel aastatel tehtud märkimisväärsetele investeeringutele Haapsalu kanalisatsioonimajandusse, ei ole kanalisatsiooniteenus veel kättesaadav paljudes linnaosades.

Kui reoveepumplate võrk on heal tasemel, siis sama ei saa öelda kanalisatsioonitorustike kohta.

Paljudel eramajadel on kuivkäimlad või septikkaevud, kanalisatsioonitorustike puudumise tõttu pole eramajade reovesi võimalik suunata linna puhastusseadmetesse. Samas on ka liitumine uute kanalitorustikega suhteliselt loid.

Heitvee pinnasesse juhtimine on Haapsalu linnas keelatud.

Haapsalu linna territoorium on tervikuna planeeritud üheks reovee kogumisalaks.

#### Sadevesi

Probleemid:

- Sade- ja pinnasevete kogunemine Haapsalu poolsaare rannakvartalite piirkonda. Kohati ohustab ranna lähedal asuvaid krunte, haljasalasid ja tänavaid ka allikaline pinnavesi (Promenaadi äär, Kalda tn ja Metsa tn piirkond).
- Tänavate rekonstrueerimise tulemusel on enamus vanematest kruntidest osutunud madalamaks tänavapinnast. Kruntidele koguneb sadevesi.
- Sadevete uhtuv toime, eriti ilmekalt väljendub see Promenaadil ja Krahviaias.

- Üleujutusega seotud probleemid: holmidel olevad tänavad piiravad tammidena kvartaleid. Kvartalitesse koguneb nii kõrgvee kui sademete tulemusel vesi, äravool enamasti puudub. Vanalinna osast kogunevat sadevett võiks kasutada linnuse vallikraavi kui veekogu taastamisel.

*Sadevete seisukohalt probleemsed alad v t joonis nr 10 lk 97*

Linna sadeveesüsteemi korrastamiseks on vaja:

I etapp – olemasoleva sadeveekanaliseerimise mõõdistamine, selle tehnilise seisukorra inventariseerimine ning projekti lähteülesande koostamine. Selles etapis peaks otsustama ka linna piires asuvate sadevete kraavide korrastamise või likvideerimise.

II etapp – linna sadeveesüsteemi (soovitavalt koos Uuemõisa-Paralepa-Kiltsi-Valgeväljaga) rekonstrueerimise/laiendamise projekteerimine ja ehitamine.

### **Soojavarustus**

Enamus Haapsalu korterelamupiirkondades on ühendatud kaugkütte soojusvõrguga. Soojavarustuse lahendamiseks uutes korterelamupiirkondades holmidel tuleks ette näha lokaalne soojavarustus, kuna nende piirkondade ühendamine olemasoleva kaugkütte võrguga on tehniliselt keeruline ning ei ole majanduslikult põhjendatud.

Vastavalt tehnika ja tehnoloogia arengule ning Euroopa Liidu rahastamisprojektide kasutamise võimalustele tuleb rakendada soojuse ja elektri koostootmisjaamade ja maakütte kasutuselevõttu. Üldplaneeringus on reserveeritud linna tootmismaadel, raudteest lõunas, maa-ala linna uuele keskkatlamajale.

### **Keskkonnamõjud**

Soojamajanduse arendamisel ei fikseeri planeeringulahendus ainuvõimalikku arenguteed, alternatiivide säilitamine on hea süsteemi paindlikkuse seisukohast. Negatiivsete keskkonnamõjude vähendamiseks tuleb mistahes süsteemi kasutamisel tagada kehtestatud normidest kinnipidamine.

## **5.12 Haapsalu linna ja Ridala valla administratiivpiir**

Haapsalu linna ja Ridala valla piir kulgeb suures osas piki Randsalu ja Ungru oja, sellel kohal langeb piir kokku ajaloolise linnapiiriga. Probleemaatiline on piiri kulg Männiku ja Tulbi tn juures. Selles osas on piir kujunenud välja 1950datel, lähtuvalt tollasest maakasutust.

Üldplaneeringu koostamise käigus arutati koos Ridala Vallavalitsusega linna ja valla vahelise piiri loogilisemaks muutmist. Kuna arutelude käigus uut piiri ei õnnestunud kokku leppida on käesolevale Haapsalu üldplaneeringule kantud vaid täna kehtiv linnapiir.

## **5.13 Maa-alade taotlemine munitsipaalomandisse**

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt linna arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomandusse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa, linna arenguks vajalik maa, munitsipaalasutuste maa.

Haapsalu linnal on kõik linna omandis olevate hoonete alune maa munitsipaliseeritud. Taotlema on vaja veel kõikide linna omandis olevate teede ja tänavate (rajatiste) alune maa.

Haapsalu linn soovib linna omandisse taotlema kogu linna administratiivpiiresse jääv maareformi läbimata maa, välja arvatud kehtiva maakasutusõigusega ja tagastamisnõudega maad.

#### 5.14 Kodanikukaitse ja päästeala

Alus: *Hädaolukorraks valmisoleku seadus (RT I 2000, 95, 613; RT I 2002, 61, 375; 63, 387; 2003, 88, 594; 2004, 26, 173; 54, 390)*

Alus: *Päästeseadus (RT I 1994, 28, 424; 1996, 49, 953; 1998, 28, 355; 2000, 50, 316; 2001, 50, 283; 2002, 42, 267; 61, 375; 63, 387; 2003, 20, 116; 20, 118; 23, 143; 2004, 54, 390; 2004, 89, 612)*

Haapsalu linnal puudub hetkel riskianalüüs. Tulevikus on vaja kaardistada riskifaktorid, koostada riskianalüüs ja kavandada abinõud keskkonna turvalisuse tõstmiseks.

Süsteemaatiline töö riskiojektide määramisel, hindamisel ja järjestamisel muudab ähvardava ohu nähtavamaks ning aitab kaasa otsuste tegemisele sellistes küsimustes, nagu ennetavad meetmed jm ning seda nii, et need oleksid kõige efektiivsemad inimeste, vara ja keskkonna kaitsmisel vastavalt nende ohustatusele.

Kõrge riskitasemega ühiskonda iseloomustavad:

- elutempo kasv
- pole teadlikkust, pole plaane, pole koostööd
- personali osa vähendamine tootmisprotsessis, suuremastaabilised tehnosüsteemid
- kasvav tehniliste tõrgete ja inimlike eksimuste võimalus

Madala riskitasemega ühiskonda iseloomustab:

- riskiteadlik planeerimine füüsiliste objektide kavandamisel
- riski sisaldavate objektide arvu vähendamine, või ohutumale kohale viimine
- riskiallikate juures preventiivmeetmete tarvitusele võtmine
- avariolukorrale reageerivate hoiatussüsteemide toimimise tagamine

Riski suurendavateks teguriteks on:

- laienev ohtlike kemikaalide kasutamine ja ohtlikud tööstuslikud tehnoloogiad;
- välg;
- elektririkked;
- hooletult markeeritud või markeerimata ohtlike ainete konteinerid;
- kuritahtlikud süütajad, narkomaanid, alkohoolikud;

- sabotaaž;
- suured ja keerukad rajatised, mille kohta puudub informatsioon ja kus on raske orienteeruda;
- liiklusõnnetused - raudteedel, maanteedel, õhus;
- tootmisavariid;
- keemiaavariid;
- varingud;
- veeõnnetused;
- keskkonnareostus;
- taudid ja epideemiad.

Esialgse analüüsi alusel võib Haapsalus loetleda järgnevaid riskifaktoreid:

- Ohtlikud veosed läbi kesklinna
- Ohtlike veoste trassi lõikumine Jaama ojaga kurvi kohal, kitsukesel sillal
- Kütusetanklad
- Puithoonestusega linna tuleoht
- Roostike põlengutest lähtuv tuleoht
- Tormituuled
- Üleujutustest lähtuv oht
- Rüsijääga kaasnev oht
- Lahe kinnikasvamisega kaasnev roiskumisprotsess
- Lennukoridor üle Haapsalu

Vähendamaks loetletud riske on üldplaneeringus kavandatud korrastada Haapsalu teedevõrku. Planeeritud uus põhitänav (ringtee) ühendab linna suubuvad maanteed omavahel ja kulgeb elamualadest ohutus kauguses. Ringtee võimaldab suunata ohtlike ainete veosed kesklinnast eemale, samuti muutub ohutumaks ohtlike veoste trassi ristumine Jaama ojaga. Uuel tänaval on võrreldes täna kasutatava südalinna läbiva magistraaltänavaga – Tallinna maantee ja Jaama tänavaga oluliselt vähem ohtlikke ristmikke. Ringtee väljaehitamisel hõlbustub päästeteenistusest operatiivautode väljasõit nii Haapsalu linna kui ka linna lähiümbrusse.

Roostikupõlengutest lähtuva tuleohtu vähendamiseks on planeeritud Öhtu kalda ja raudteetammi vaheline roostikuala täita ja kujundada ümber pargiks. Linna kirdeservas olevad ulatuslikud roostikud eraldatakse elamutest kergliiklustee ja haljasala ribaga.

Tormituultes on kannatanud peamiselt holmidel asuvate hoonete katused. Mereäärsetesse piirkondadesse uue hoonestuse projekteerimisel tuleb arvestada suurte tuulekoormistega.



Suuremaid rüsi jää valde on kogunenud Haapsalu Eeslahe poolsele rannale. Rüsi jää toimega tuleb arvestada selle piirkonna kaldakindlustuse, aga ka haljastuse projekteerimisel.

Haapsalu lahes on tormituulte mõjul esinenud ülikõrgeid veeseise. Maksimaalne veetase lahes on ulatunud 2m üle Kroonlinna nulli. Üleujutusega kaasnevad kahjud võib rühmitada:

- kahjustused ehitistele
- kahjustused tehnilistele rajatistele
- kahjustused kruntidele

Ehitiste ja tehniliste rajatiste kavandamisel ei tohiks allpool üleujutuse maksimaalset veetaset asuda ruume ega seadmeid, mis on tundlikud veele. Projekteeritavate hoonete esimese korruse põrand on soovitatav kavandada mitte madalamana kui 2,2 m (abs kõrgus). Vältimaks ranna lähedal asuvatele kruntidele kõrgvee kogunemist ei tohiks kvartalit ümbritsevate tänavate pind olla kõrgem kvartali sisse jäävate kruntide pinnast või tuleb tänavatesse ette näha piisavalt liigvee eemaldamiseks vajalikke truupe.

### **Tuleohutusnõuded**

*Alus: Siseministri 8.09.2000. a, määrus nr 55, Tuleohutuse üldnõuded (RTL 2000, 99, 1559; 2004, 100, 1599). EV 27.10.2004.a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".*

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele ja selle osale esitatavad nõuded sätestab EV 27.10.2004.a määrus nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded".

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrje-veevõtukohtadele hoitakse vaba ning aastaringelt kasutamiskõlblikus seisukorras. Objekti territoorium tuleb hoida alaliselt puhas põlevmaterjali jäätmetest. Territooriumi puhastamise sageduse kehtestab objekti valdaja. Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihi ehitisest või mis tahes tulepüsimusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast vähemalt 2 meetri kaugusel.

Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit. Linna või muu tiheasustusega kohas tänavala läbisõiduks

sulgemisel rohkem kui üheks ööpäevaks informeerib tänava sulgemisloa saanud isik sellest viivitamatult häirekeskust.

Territooriumil ei tohi:

- ladustada ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat;
- rajada ehitist ilma kehtestatud korras heakskiidetud ehitusprojektita;
- sõita sädemepüüdjate mootorsõidukiga põlevvedeliku või -gaasi või muu kergestisüttiva materjali kasutamise- ja hoiukohta või -ruumi;
- teostada tule- ja plahvatusohtlikku protsessi väljaspool selleks otstarbeks seadistatud kohta;
- remontida põlevvedeliku või -gaasiga täidetud torustikku või seadet;
- ladustada põlevmaterjali vahetult isoleerimata juhtmetega elektriõhuliini alla või lähemale kui 2 m objekti territooriumi välispiirist;
- valada põlevvedelikku ja oksüdeerijat maha või kanalisatsioonivõrku;
- tankida mootorsõidukit vahetult selle hoiukohas;
- põletada kulu, välja arvatud Keskkonnaministri 15.06.1998. a määruses nr 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854) kehtestatud juhtudel ja korras.

Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast. Haapsalu linnas on olemas 145 tuletõrje hüdranti. Uutel planeeritavatel aladel tuleb ette näha nõuetekohase tuletõrjevee kättesaadavus (EVS 812-6;2005 osa 6 Tuletõrje veevarustus).

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega või tulemüüridega.

Ehitised jagatakse tulepüsivuse seisukohalt kolme klassi tähistusega: TP1, TP2, TP3.

- TP 1 ehitised püstitatakse põhiliselt mittepõlevatest materjalidest, kandekonstruktsioonide nõutav tulepüsivusaeg sõltub projekteeritud põlemiskoormustest, kuid on vähemalt üks tund (R60). Suuruse piiranguid TP1 ehitistele ei ole.
- TP2 ehitistes võib kasutada põlevaid materjale, sh kandetarinditeks (va keldrid). Minimaalne tulepüsivusaeg peab olema pool tundi (R30), kolmekorruselise hoone puhul üks tund (R60). TP2 hooned on reeglina ühe või kahekorruselised, kolme ja erandina nelja korruse puhul on suur hulk erinõudeid – mittepõlev trepikoda, katusekate, välisvooder jne.

- TP3 ehitise kandetarinditele tulepüsisivusnõudeid ei esitata, va kelder. Lubatud on kuni kaks korrust, piiratud on hoone kasutusviisid.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut ühelt hoonelt teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste vahelisse tuleohutuskuja alasse ei tohi ladustada mis tahes põlevmaterjali, põlevpakendis seadet või -taarat ning parkida mootorsõidukit või muud tehnikat.

Põlevmaterjali hoitakse ehitisest mitte lähemal kui 4 m. Sõiduk pargitakse selleks määratud kohas või vähemalt 4 m kaugusel ehitisest.

### **5.15 Majanduslike võimaluste määratlemine üldplaneeringu elluviimiseks**

Üldplaneeringus planeeritud ruumiliste lahendite realiseerimine toimub vastavalt linna arengukavadele.

## 5.16 Vajalike teema- ja detailplaneeringute nimekiri

### Teemaplaneeringud (osaüldplaneeringu mahus)

1. Haapsalu kesklinn
2. Paralepa arengupiirkond
3. Tööstuse tn ettevõtluspiirkond  
*v t joonis nr 7, lk nr 61*

### Ehitusmäärused

Välja tuleb töötada Haapsalu miljööväärtuslike alade ehitusmäärused

### Detailplaneeringud

Haapsalu ümbersõidutänav  
Bürgermeistri holmi planeeringu korrektuur  
Suur holm  
Krimmi holm  
Ungru elamukvartali korrektuur  
Vaba ja Vee tänavate, Aafrika ranna ning Tagalahe vaheline ala  
Kastinina ja Öhtu kalda vahele jääv ala  
Kiltsi tee 2 ja Lao tn piirkond (endine teraviljakombinaat)  
Kiltsi tee 3 (endine naftabaas)  
Kastani korruselamute kvartali laiendus  
Tööstuspiirkondade laiendused  
Tööstuse tänava ja Kastani elamukvartalit ühendavad sõidu- ja kergliiklusteed  
Kergliiklustee Aafrika rannast Uuemõisa  
Endiste garaažikooperatiivide ümberplaneerimine ( Kastani, Haava, Jalaka)  
Endise kommunaalkombinaadi maa-ala ümberplaneerimine perearsti keskuseks

## 5.17 Kehtivate detailplaneeringute nimekiri

Õhtu kallas 5 ja 7	1995
Pargi 42	1997
Pargi tänava tööstuskvartal ( <i>osaliselt muudetud Aida 2, 3, 5, 7, 9, 11 ja Oja 1, 2, 6a detailplaneeringuga</i> )	1997
Kastinina	2005
Vee 3, 3a, 3b, 5a ( <i>osaliselt muudetud 2005, kehtib Vee 5a krundi kohta</i> )	1997
Põllu, Nurme ja Metsa tänava vaheline maa-ala	1999
Wiedemanni, Saue, Karja, Ehte tänavate vaheline maa-ala ( <i>osaliselt muudetud krundipiire Karja 6 ja Wiedemanni 11 detailplaneeringuga</i> )	1997
Räägu, Tellisetehase ja Tiigi tänavate vaheline ala	2002
Wiedemanni 15	1997
Jüriöö 16	1997
Endla 4 ja 5	1997
Holmi 14 (Suur-Holmi tootmispiirkond) ( <i>osaliselt muudetud Holmi kallas 18 detailplaneeringuga</i> )	1998
Piiskopilinnus ja seda ümbritsev maa-ala, sh Lossiplats 1	2005
Kastani elamukvartal (Kastani 16, 18, 20, 22	1998
Posti 26/28	1998
Sadama 18, 20, 22 ja 26	1998
Vee tn 9 ja 1	1988
Kalda 17, 19 ja 21	1999
Turu, Nurme, Niine tänavate vaheline ala	1999
Metsa 53	1999
Lihula mnt 7, 9, Kuuse 2, 4 ja Niine 34a	1999
Tööstuse 1, 1a, 1b, 1c ja 1f ( <i>kruntide piire osaliselt muudetud</i> )	1999
Raudtee ja Raudtee tänavaga piirnev ala ( <i>osaliselt muudetud Raudtee 2 ja 18 planeeringuga</i> )	1999
Metsa 34	2004
Ranna tee 2	1999
Männiku tee 7 ja 9	1999
Suur-Liiva 17	1999
Tulbi 2	1999
Saue 5/7	1999
Lahe 7a	1999
Raudtee 3	1999
Tamme 90	1999
Promenaadi 10, 12, 16, Suur-Mere 12/12a, 14 ning Rütli 12	1999
Kiltsi tee 3 ja kanalisatsiooni ülepumppla nr 9	1999
Lihula mnt 8	1999
Paralepa rand ja puhkeala	1999
Kalmistu tn 2	2000
Sadama 18	2000

Lihula mnt 6	2000
Jaama 4a	2000
Karja ja Posti tn äärsed krundid	2000
Promenaad, Aafrika rand, Linda 2/4 ja Rütli 2	2000
Posti 30	2000
Jüriöö 12	2000
Väike-Viigi 12 ja Lahe 24	2000
Tallinna mnt 20	2000
Mulla 4	2000
Saare 15	2000
Vahtra 2a	2000
Suur-Lossi 11/11a/13	2000
Lihula mnt 17b	2000
Kastani tänava pooleliolev elamukvartal	2000
Ehte 3	2000
Sadama 20 ja 28 vahele jääv maa-ala	2000
Suur-Lossi 15	2000
Jaama 10/12	2000
Jalaka 66	2000
Lihula mnt 22	2000
Raudtee 36	2000
Haava 8	2000
Aida 2	2001
Niine 17	2001
Posti 31	2001
Tamme 10a	2001
Vee 7	2001
Võnnu 5	2001
Veskiviik (Sadama tn 28 algav ja Haapsalu Jahtklubi krundiga lõppev rannaala)	2001
Bürgermeistri holm	2001
Vaba 6	2001
Ehte 7	2001
Metsa 12	2001
Tallinna mnt 64a	2001
Suur-Lossi 16 ja Ehte 11	2001
Krimmi holmi, Kastinina, Lahe tänava ja Eeslahe vahele jääv rannikuala	2001
Jaama 4b	2001
Lihula mnt 10	2001
Tulbi põik 3	2001
Jaama 17	2001
Kase 1	2002
Kreutzwaldi 8	2002
Võnnu 10	2002
Luha 5	2002
Lembitu 4 ja 4a	2002
Haava 32	2002
Õhtu kallas 17 ja 17a	2002

Karja 6 ja Wiedemanni 11	2002
Posti 38, 40 ja 42 vaheline ala	2002
Niine 21	2002
Promenaadi 20	2002
Väike-Lossi 3	2003
Mihkli 4	2003
Haava 12	2003
Supeluse 5	2003
Suur-Lossi 23/25	2003
Kuuse 25, 29, 29a, Tallinna mnt 28a, 34a, Vahtra 8b	2004
Niine 13	2004
Kuuse 28	2004
Rüütli 8 ja Väike-Mere 7	2004
Paralepa rand ja puhkeala (varasema planeeringu muutmine)	2004
Kreutzwaldi 11	2004
Kiltsi tee 14 ja selle läänepiiritagune ala	2004
Raudtee 2 ja 18	2004
Kastani 9 ja Kastani, Kuuse, Vahtra tänavate vaheline ala	2004
Rüütli 3	2004
Wiedemanni 1/1a	2004
Posti 44	2004
Kalevi 2	2005
Põllu 6	2005
Õhtu kalda ja raudteetammi vaheline maa-ala	2005
Posti 34	2005
Tööstuse 2	2005
Rüütli 6/6a	2005
Suur-Mere 13	2005
Lihula mnt 27	2005
Koidula 11a	2005
Karja 21, 21a, 23,25	2005
Jaama 13	2005
Posti tn 41, 41a, Tallinna mnt 1/Posti 43 kruntide ja lähiala	2005
Suur-Holmi 1	2005
Holmi kallas 18	2005
Vee 1 ja 3	2005
Aida 2, 3, 5, 7, 9, 11 ja Oja 1, 2, 6a	2005
Posti 23	2005
Sadama 7 ja 9/11	2005
Õhtu kallas 25 ja 27	2005
Kooli 5	2005
Tamme 9	2005
Rüütli 8a	2006

Planeeringud, mis jäävad kehtima krundijaotusplaanidena:

Põllu, Nurme ja Metsa tänavate vaheline ala	1997
Haava põik 2	1998
Niine 34 ja 34a	1999
Mulla 14	1999
Mulla 2	1999
Mulla 6	1999
Niine 10a, 10b, 10c, 10d	1999
Metsa 56	1999
Lihula mnt 1, Tallinna mnt 2, 4 ja 6	1999
Männi 18 ja 20	1999
Vee 3a ja 5b	1999
Kase 5, 5a ja 5b	1999
Tööstuse 9	1999
Kaluri 30 ja Westmeri 1	1999
Kastani 4	1999
Sadama tn 10 ja 22 vaheline ala	1999



## 5.18 Kasutatud kirjandus

Läänemaa maakonnaplaneering , Lääne Maavalitsus 1999  
Haapsalu linna arengukava 2004-2009, Haapsalu Linnavalitsus 2004  
Ridala valla üldplaneeringu projekt, Ridala Vallavalitsus 2004  
Maa korraline hindamine Haapsalu linn (30.11.2001. Keskkonnaministri määrus nr. 50)

Eesti Vabariigi seadused:

Planeerimisseadus

Looduskaitse seadus

Eesti keskkonnastrateegia

Rahvatervise seadus

Säästva arengu seadus

Muinsuskaitse seadus

Veeseadus

Ehitusseadus

Teeseadus

Eesti Keskkonnamõtjude hindamise auditeerimise seadus

Asjaõigusseadus

Eesti territooriumi haldusjaotuse seadus

Elektrihutusseadus

Kalapüügiseadus

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus

Lennundusseadus

Maakatastriseadus

Maakorraldusseadus

Maapõueseadus

Metsaseadus

Raudteeseadus

Sadamaseadus

Välisõhu kaitse seadus

Jäätmeseadus

Läänemere piirkonna merekeskkonna kaitse konventsiooni ratifitseerimise seadus

Kiirgusseadus

Elektroonilise side seadus

Hädaolukorraks valmisoleku seadus

Päästeseadus

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus

Kaugkütteseadus

Meresõiduohutuse seadus

Eesti arhitektuuripoliitika

Arhitektuurivaldkonna tegevuskava 2004-2008

Hanila üldplaneering, Entec 2003

Paldiski üldplaneering, Entec 2004

Keila üldplaneering, EKA Linnaplaneerimise Labor 2002

Soovitused üldplaneeringu koostamiseks, Keskkonnaministeerium 2000

Planeeringute leppemärgid, Keskkonnaministeerium 2002

## Kooskõlastused

Üldplaneeringu kooskõlastamine

Haapsalu üldplaneering vaadatakse läbi ja kooskõlastatakse vastavalt Planeerimisseadusele ning Haapsalu Linnavalitsuse poolt vastuvõetud seadusandlikele aktidele, sealhulgas kooskõlastatakse:

Haapsalu Linnavalitsusega

Ridala Vallavalitsusega (vallavolikogu kooskõlastus).

Muinsuskaitseametiga

Läänemaa Päästeteenistusega

Läänemaa Keskkonnateenistusega

Läänemaa Tervisekaitsetalitusega

Pärnu Teedevalitsuse Läänemaa osakonnaga ja –või Maanteeametiga

Riiklik Mereinspeksiooniga

Keskkonnaministeeriumiga

AS Haapsalu Veevärk

Fortum Läänemaa AS

AS Eraküte

Lääne Maavanem määrab HÜP teiste kooskõlastuste vajaduse.

## LISAD

### Haapsalu linna üldplaneeringu ülesanne

## M Ä Ä R U S

### Haapsalu

25. aprill 2003 nr 12

Haapsalu linna  
üldplaneeringu algatamine

Juhindudes Planeerimisseaduse § 2 p 3, § 8, § 10 lg 4, § 11, § 12 lg 1, lg 5, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuditeerimise seadusest, Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 31, § 23, Haapsalu põhimääruse § 62 Haapsalu Linnavalikogu m ä ä r a b:

Algatada Haapsalu linna üldplaneering ja üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamine.

Üldplaneering peab täitma planeerimisseaduse § 8 lõikes 3 loetletud ülesandeid.

Keskkonnamõjude hindamine tuleb läbi viia üldplaneeringu koostamise protsessi käigus ja olema kooskõlas keskkonnamõjuhindamise ja keskkonnanõuditeerimise seaduse sätetega.

Kinnitada lähteülesanne Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks vastavalt lisale 1.

Haapsalu Linnavalitsusel:

5.1 avaldada teade üldplaneeringu algatamisest ühes planeeringu eesmärkide tutvustamisega ajalehes "Lääne Elu" ühe kuu jooksul pärast üldplaneeringu algatamise otsuse tegemist;

5.2 informeerida Lääne maavanemat üldplaneeringu algatamisest kahe nädala jooksul üldplaneeringu otsuse tegemise päevast arvates.

Määrus koos lisaga avalikustada ajalehes "Lääne Elu".

Määrus jõustub kolmandal päeval peale avalikustamist.

Määruse peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule Halduskohtumenetluse-seadustikus ette nähtud korras 30 päeva jooksul määruses jõustumisest.

Andres Ammas  
Volikogu esimees

## KINNITATUD

Haapsalu Linnavolikogu

25.04.2003 määrusega nr 12

## LÄHTEÜLESANNE

Haapsalu linna üldplaneeringu koostamiseks

### Üldplaneeringu koostamise alused:

planeerimisseadus § 8;  
planeerimistegevusega seonduvad EV õigusaktid;  
käesolev lähteülesanne.

### Planeeringuala

Planeeritav ala paikneb Lääne Maakonnas ja haarab kogu Haapsalu linna territooriumi.

### Üldplaneeringu koostamise eesmärk ja ülesanded

*3.1. Üldplaneeringu koostamine on tingitud järgmistest asjaoludest:*

3.1.1. Olemasolevad üldplaneeringuna kehtivad ja linna või selle suuremaid piirkondi haaravad planeeringud on valdavalt koostatud plaanimajanduse ajal ja seetõttu turumajanduse reeglitele mittevastavad. Uue üldplaneeringu koostamine on vajalik ressursside ja vahendite territoriaalseks paigutamiseks turumajanduse reeglitele tuginedes, mis tekitab vähem vastuolusid detailplaneeringute koostamisel ja seega lühendab detailplaneeringute koostamise aega.

*3.1.2. Olemasolev üldplaneering ei sisalda linnas väljakujunenud, omanäoliste ja struktuurilt ning hoonestamise reeglilt naaberladest erinevate linnaliste koosluste (sarnaseid linnaehituslikke tunnusjooni omavate asumite) maa-alade üldisi kasutamise- ja ehitustingimusi. Vastavate põhimõtete väljatöötamisega ja üldplaneeringus fikseerimisega muutub hilisem detailplaneeringuline otsustus oluliselt selgemaks ja läbipaistvamaks linnaelanikele ning ettevõtjatele, paraneb info piirkondade arengu ja investeeringute võimaluste ning sobivuse kohta.*

3.1.3. Käesoleval hetkel ei ole välja kujunenud ega kirjeldatud Haapsalu linna kui omavalitsuse territoriaalsed huvid, seda nii linna kui terviku aga ka linnaliste koosluste jaoks. Üldplaneering fikseerib territoriaalse funktsionaalse tsoneerimise linna kui terviku tasandil, tagades ka nende territooriumide säilimise ja arengu, mis otsest kasu ei anna (rekreatsiooniks vajalikud alad).

3.1.4. Planeeringute demokraatlik koostamine on ühiskondlike kokkulepete otsimine ja saavutamine. Uue üldplaneeringu koostamine ja menetlemine on vajalik muutunud ühiskonnas kokkuleppe saamiseks eri piirkondade arengusuundade kohta. Samuti ka linna kui terviku territoriaalse arengu suundade kohta, mis on aluseks linna poolsete ettepanekute esitamisele riiklike arengukavade ja maakonnaplaneeringu muutmiseks.

3.2. Planeeringuga soovitakse lahendada järgmised ülesanded:

**3.2.1 Koostada üldplaneering linna kogu territooriumi kohta määratledes sellega territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad; kestva ja säästva arengu tingimused; maakasutuslikud ja ehituslikud põhimõtted koos piirangute ja kitsendustega; ning täites planeerimisseaduse § 8 lg 3 loetletud nõudeid.**

*3.2.2. Analüüsida linna administratiivpiiri muutmise vajadust koostöös Ridala vallaga.*

*Täpsustada linna piir (k.a rannajoon) ja territooriumi suurus (hektarites).*

3.2.3. Koostada Haapsalu linna keskkonnastrateegia aastani 2013.

3.2.4. Koostada infrastruktuuri ja jäätmemajanduse arengukavad.

3.2.5. Koostada territooriumi funktsionaalse tsoneerimise plaan, mis määrab maakasutuse juhtfunktsiooni.

3.2.6. Põhiliste teede ja tänavate, sadamate asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.

3.2.7. Miljööväärtuslike hoonestusalade määramine ning nende kaitsetingimuste seadmine.

3.2.8. Vajaduse korral ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Puhke- ja virgestusalade määramine.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi täpsustamine.

Määrata detailplaneeringute koostamise vajadus ja järjekord.

Määratleda majanduslikud võimalused üldplaneeringu elluviimiseks.

#### **Olemasolevad arengukavad, planeeringud ja muud materjalid:**

4.1 Läänemaa maakonnaplaneering, Lääne Maavalitsus 1999.

4.2 Haapsalu linna arengukava 2001-2003, Haapsalu Linnavolikogu 2000.

4.3 Ridala valla osaüldplaneering, OÜ Maaplaneeringud 1998.

4.4 Haapsalu linna ja kuurordi generaalplaani korrektuur 1987, RPI Eesti Projekt töö nr A 1104-85/87.

4.5 Üldplaneeringuna kehtivad planeeringud.

4.6 Kehtivad detailplaneeringud.

Haapsalu ringtee (Lõik: Randsalu-raudteeviadukt) projekt (Eesti Maanteeprojekt, töö nr 2231).

4.8 SAVE Haapsalu 1997.

4.9 Haapsalu Promenaadi arhitektuuriajalooline uuring ning ettepanekud ja eritingimused detailplaneerimiseks, Haapsalu 1995. Koostas arhitekt Tõnis Padu.

4.10 Bensiinijaamade paiknemise skeem Haapsalus, Uuemõisas Paralepas ja Rohukülas 1995 AS Eesti Projekt töö nr LV-65-95.

4.11 Tänavad ja teed, Haapsalu linn 01.09.2001, RONECO OÜ.

4.12 Haapsalu valgustusvõrk, Tänavavalgustuse andmeholdusprogramm LIGHTDISP, OÜ Infomees (digitaalne).

4.13 Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava aastateks 2001-2013, Haapsalu Linnavolikogu 2003.

4.14 Haapsalu linna arengu kontseptsioon I ja II köide, Haapsalu 1991.

4.15 Haapsalu linna sadeveekanalisatsiooni arengukava töömaterjalid 1999-2002.

4.16 Ehitusgeoloogia aruanne I ja II köide, Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1986.

4.17 Geodeetilised uurimistööd, Riiklik Ehitusuuringute Instituut 1986.

4.18 Haapsalu linna üldplaneeringu lähteülesande koostamise lähtematerjalid elukeskkonna valdkonnas, Tartu Ülikool, Geograafia Instituut (Krista Vilta diplomitöö).

4.19 Ülevaade Haapsalu kujunemisest, KMRPI 1987.

4.20 Ateena Deklaratsioon Tervislikele Linnadele.

4.21 Haapsalu lahe eeluuring 2001, TÜ Eesti Mereinstituut.

4.22 Energiasüsteem Läänemaal (uuring).

4.23 Haapsalu Tagalaht ja säästev areng, 1999 (konverentsi töömaterjalid).

4.24 Haapsalu Tagalahe seire programm 2000.

4.25 Haapsalu Väike-Viigi korrastamine, 1997.

4.26 Haapsalu Väike-Viigi saneerimine, 1999.

4.27 Haapsalu Promenaadi rekonstrueerimine (eeluuring), MERIN AS, 1995.

4.28 Haapsalu soojusvõrkude rekonstrueerimise võimalused, AS Estivo, 1997.

4.29 Haapsalu Linnavalitsuses peetavad andmebaasid ja digitaalsed kaardid (maakasutuse andmebaas, katastriüksuste ja tehnovõrkude valveplaanid).

4.30 Lääne Maavalitsuses paiknevad geodeesiaarhiivi materjalid (teostusjoonised, geoloogilised uuringud, maakasutused).

4.31 Haapsalu linna administratiivpiir, 1966.

4.32 Maa korraline hindamine Haapsalu linn (30.11.2001. Keskkonnaministri määrus nr 50).

#### **Üldplaneeringu kavandatav koosseis:**

Tekstiline materjal.

- 5.1.1 Sissejuhatus.
- 5.1.2 Linna üldplaneeringu lähtetingimused ja analüüs.
- 5.1.3 Arengueeldused.
- 5.1.4 Keskkonna pikaajalise ja säästva kasutamise põhimõtted.
- 5.1.5 Arengustrateegia põhisuunad 2015. aastaks.
  - 5.1.5.1 Asustusstruktuur.
  - 5.1.5.2 Sotsiaalne infrastruktuur.
  - 5.1.5.3 Tehniline infrastruktuur.
  - 5.1.5.4 Kommunaalmajandus.
  - 5.1.5.5 Ettevõtlus, tööstus ja metsandus.
  - 5.1.5.6 Loodusvarade kasutamine.
  - 5.1.5.7 Suhted ja koostöö naabervaldadega.
- 5.1.6 Maa- ja veealade kasutamise põhimõtted ja kehtivad piirangud.
  - 5.1.6.1 Tiheasustusala.
  - 5.1.6.2 Haljas- ja puhkealad. Arengusuunad ja haljaskoridoride kujundamine.
- 5.1.7. Keskkonnakaitse (õhk, müra, veekaitse, looduskaitse, jäätmemajandus).
- 5.1.8. Muinsuskaitse.
- 5.1.9 Kodanikukaitse ja päästeala.
- 5.1.10 Olemasolevad planeeringud ja edaspidine planeeringute koostamise järjestus.
- 5.1.11 Kasutatud materjalid.
- 5.1.12 Lisad.
  - 5.1.12.1 Kehtivate planeeringute nimekiri.
  - 5.1.12.2 Kooskõlastused.
- 5.1.13 Keskkonna mõjude hindamine.

5.2. Graafiline materjal (üldplaneeringu jooniste ja skeemide loetelu).

- 5.2.1 Joonised.
  - 5.2.1.1 Haapsalu üldplaneeringu maakasutusplaan.
- 5.2.2 Skeemid.
  - Väljavõte Läänemaa maakonnaplaneeringust.
  - Haapsalu linna territoriaalne areng. Varemkoostatud üldplaneeringute skeemid.
  - Haapsalu ümbruse roheline võõndi skeem.
  - Olemasolev hoonestusala.
  - Olemasolev maakasutus.
  - Haapsalu maaomandi skeem.
  - Planeeringute paiknemine Haapsalus.
  - Haapsalu arengusuunad.
  - Elamuehituspiirkonnad.
  - Ettevõtluspiirkonnad.
  - Haridus- ja spordiasutuste skeem.
  - Elanikkonna paiknemise tihedus.
  - Töökohtade paiknemise tihedus.
  - Tänavate võrk.
  - Linnakeskuse liikluskoormuse vähendamise meetmed.
  - Jalgrattateed.
  - Ohtlike/raskete veoste marsruudid.
  - Sadamate paiknemise skeem.
  - Raudteevõrk.
  - Elektrivarustus.
  - Soojusvarustus.
  - Veevarustus ja kanalisatsioon.
  - Sadevete kanalisatsioon.
  - Haljasalade skeem.
  - Piiravad tehnogeensed tegurid.

Ranna ja kaldakaitsealad.  
Tähtsamad looduskaitseobjektid.  
Kultuurimälestised.  
Miljööväärtuslikud puitasumid.  
Miljööväärtuslikud hoonestuspiirkonnad.

**Nõuded üldplaneeringu läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks:**

Haapsalu üldplaneering (edaspidi HÜP) vaadatakse läbi ja kooskõlastatakse vastavalt Planeerimisseadusele ning Haapsalu linna õigusaktidele, sealhulgas kooskõlastatakse:

Ridala vallaga;  
6.1.2. Muinsuskaitseametiga;  
Läänemaa Päästeteenistusega;  
Läänemaa Keskkonnateenistusega;  
Pärnu Tervisekaitsetalituse Läänemaa osakonnaga;  
Pärnu Teedevalitsuse Läänemaa osakonnaga;  
Riikliku Mereinspeksiooniga;  
Keskkonnaministeeriumiga;  
AS Haapsalu Veevõrk;  
Fortum Läänemaa AS;  
AS Haapsalu Soojus;  
K kooskõlastused esitada eraldi lisana asutuse, ameti, inspeksiooni jt ametlikul blanketil.