

TELLIJA: Haapsalu Linnavalitsus

TÖÖ NR: 03-0804

Haapsalu linnas  
Pottissepa, Aiavilja, Haava tänavate  
ja Tagalahe vahelise ala detailplaneering  
Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27013 kaitsevöönd

OÜ DISAREK  
Keila 2010

Tegevdirektor: Siiri Hunt  
Dipl. arhitekt: Siiri Hunt

## EESSÕNA

Planeering on koostatud Haapsalu Linnavalitsuse tellimusel.

Planeeringu eesmärgiks on maakasutus- ja ehitustingimuste määramine:

- Potissepa tänava pikenduse rajamiseks;
- kergliiklustee ehitamiseks Haava tänavalt kuni Kõrkja tänavani;
- mängu- ja treeningväljakute ning heakorrastatud haljasalade rajamiseks;
- maakasutuse korrastamiseks Haava, Potissepa, Aiavilja, Roo ja Kõrkja tänavate ning Tagalahe vahelisel alal.

Planeeringuala hõlmab Haava tänava garaažidest ning Potissepa, Aiavilja, Roo ja Kõrkja tänavate elamutest kirdes olevat tühermaad ning Tagalahe äärset roostikuvälja, mis asub valdavalt Haapsalu linnale kuuluval Vaba tn 9 // Koplipealse haljasala katastriüksusel. Ala on üldplaneeringus reserveeritud parkide, haljasalade, spordi- ja puhkerajatiste jaoks, mida läbib linna ümbritseva kergliiklustee trass. Planeeringuala suurus on ca 7,7 ha.

Planeeringu koostamise alused on:

- Haapsalu Linnavalitsuse 05.03.2008.a korraldus nr 193 “Detailplaneeringu algatamine (Potissepa, Aiavilja, Haava tänavate ja Tagalahe vaheline ala Haapsalus)”;
- Potissepa, Aiavilja, Haava tänavate ja Tagalahe vahelise ala detailplaneeringu lähteülesanne, kinnitatud Haapsalu Linnavalitsuse 05.03.2008.a korraldusega nr 193;
- Haapsalu Linnavalitsuse 28.08.2008.a korraldus nr 583 “Haapsalu Linnavalitsuse 05.03.2008.a korralduse nr 193 „Detailplaneeringu algatamine (Potissepa, Aiavilja, Haava tänavate ja Tagalahe vaheline ala Haapsalus)” muutmise;
- Haapsalu linna üldplaneering;
- Haapsalu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne;
- Lääne Maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused nr 1-6/49, 29.01.2009.a;
- Fortum Elekter AS tehnilised tingimused nr 9-09, 06.02.2009.a;
- Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 9332424, 04.03.2009.a;
- Planeerimisseadus;
- Haapsalu linna ehitusmäärus.

Planeeringus on:

- määratud 1 krunt spordi- ja puhkerajatiste (sh kergliiklustee, ehitamiseks), 2 krunti heakorrastatud haljasala rajamiseks, 1 krunt olemasoleva ärihoone teenindamiseks, 1 tänavakrunt ja 1 krunt elamukrundi juurde riba erastamiseks;
- käsitletud liiklus- ja parkimiskorralduse põhimõtteid;
- lahendatud tehnorajatiste paigutus (peamiselt tänavavalgustus, tuletõrje veevarustus ning liigvete ärajuhtimine);
- määratud tuleohutusnõuded, käsitletud keskkonna- ja tervisekaitse aspekte ning

- kuritegevusriskide ennetamise abinõusid;
- määratud kinnisomandite kitsendused;
- määratud arhitektuursed nõuded ning haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Detailplaneering teeb ettepaneku Haapsalu linna üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas (Ehitusseaduse muudatuste tõttu).

Planeeringu alusena on kasutatud (kirjanurgad vt joonisel 2 „Tugiplaan“):

- Haapsalu Maamõõdubüroo OÜ töid:
  - nr 611-2006 „Vaba, Vee tänavate, Aafrika ranna ja Tagalahe vaheline territoorium. Haapsalu linn Lääne maakond.“;
  - nr 217-2008 „Aiavilja, Potissepa, Haava tn ja Tagalahe vaheline maa-ala. Haapsalu linn Lääne maakond.“;
  - nr 491-2008 „Aiavilja, Roo, Kõrkja, Vaba tn ja Tagalahe vaheline maa-ala. Haapsalu linn Lääne maakond.“;
- Hectare OÜ 2009.a töö nr 09\_307 „Mudavälja teostusjoonis“.

Planeeringulahendus arvestab:

- kontaktvööndi detailplaneeringuga, milleks on OÜ Lootusprojekt töö nr 0809 „Vaba ja Vee tänavate, Aafrika ranna ja Tagalahe vahelise ala detailplaneering“;
- Haapsalu linna sademeveete plaaniga SWECO Projekt AS tööst nr 08210-0193 „Haapsalu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava korrektuur aastateks 2009...2020“.

18.12.2009.a toimus käesoleva detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu, mille protokoll on esitatud jaotuses *KOV menetlusdokumendid*.

Töö käigus arutati ka varianti planeerida treeningväljakute juurde teenindushoone, kus oleksid olme-, klubi- ja inventariruumid ning mille tehnovarustuseks väljastasid võrguvaldajad tehnilised tingimused. Mitmete arutelude tulemusel otsustas Haapsalu Linnavalitsus teenindushoonest loobuda. Võrguvaldajate tehnilised tingimused on võetud planeeringulahenduse koostamise aluseks selles osas, mis ei puuduta teenindushoone rajamist.

## SISUKORD

### *Seletuskiri*

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused
4. Tänavad, liiklus ja parkimine
5. Vertikaalplaneerimine
6. Tehnovarustus
7. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
8. Kinnisomandi kitsendused
9. Arhitektuur, haljastus ja heakord
10. Muinsuskaitse
11. Üldplaneeringu muutmise ettepanek – ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

### *Joonised*

1. Asend M 1:5000
2. Tugiplaan M 1:1000
3. Põhijoonis M 1:1000
4. Illustratsioon M 1:1500
5. Vertikaalplaneerimine M 1:1500
6. Kruntide moodustamine M 1:5000
7. Üldplaneeringu muutmise ettepanek M 1:5000

### *DP lisad*

1. Väljavõte Haapsalu linna üldplaneeringust
2. Haapsalu Veevärk AS tehnilised tingimused
3. Fortum Elekter AS tehnilised tingimused
4. Elion Ettevõtted AS tehnilised tingimused
5. Väljavõte Vaba ja Vee tänavate, Aafrika ranna ja Tagalahe vahelise ala detailplaneeringust
6. Garaaž-töökoja (end aadress Haava tn 21) krundi plaanid aastatest 1990 ja 1993
7. Läänemaa Muuseumi ajaloolised plaanid kergliikluse tee ehitamise kohta
8. Vaba tn 9 // Koplipsealse haljasala katastriüksuse plaan
9. Väljavõte Haapsalu linna sademevete plaanist
10. Väljavõtted Lääne maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“
  - 10.1 Väljavõtted Koondkaardist ja seletuskirjast
  - 10.2 Väljavõte teemakaardist „Roheline võrgustik“
  - 10.3 Teemakaardid „Rahvusvahelise tähtsusega märgalad“ ja „Tähtsad linnualad“
11. Väljavõte xgis.maaamet.ee kultuurimälestiste kaardirakendusest
12. Väljavõte xgis.maaamet.ee looduskaitse kaardirakendusest
13. Väljavõte Haapsalu üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest

*KOV menetlusdokumendid*

1. Haapsalu LV 05.03.2008 korraldus nr 193 – Detailplaneeringu algatamine
2. Lähteülesanne koos planeeringuala skeemiga
3. teade ajalehes „Lääne Elu“ – algatamine
4. Haapsalu LV algatamise teade Lääne Maavalitsusele 06.03.2008 nr 7-1.3/1320
5. Lääne Maavalitsuse järelevalve kiri 10.04.2008 nr 2.1-4/1011
6. Haapsalu LV algatamise teade Maa-ametile 06.03.2008 nr 7-1.3/1321
7. Maa-ameti kiri 24.03.2008 nr 6.2-3/2674
8. Haapsalu LV 28.08.2008 korraldus nr 583 planeeringuala muutmise kohta
9. teade ajalehes „Lääne Elu“ – planeeringuala muutmine
10. Haapsalu LV teade planeeringuala muutmise kohta Lääne Maavalitsusele 01.09.2008 nr 7-1.3/3979
11. Lääne Maavalitsuse järelevalve kiri 23.09.2008 nr 2.1-4/2138
12. Haapsalu LV teade planeeringuala muutmise kohta Maa-ametile 03.09.2008 nr 7-1.3/4051
13. Maa-ameti kiri 09.10.2008 nr 6.2-3/8646
14. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu protokoll ja osavõtjate nimekiri
15. Keskkonnaameti kiri 18.05.2010 nr HLS 6-5/21490 – detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine
16. Kooskõlastused
17. Haapsalu LV korraldus – Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamisele suunamine
18. teade ajalehes „Lääne Elu“ – vastuvõtmine ja avalikustamine
19. Haapsalu LV korraldus - Detailplaneeringu kehtestamine
20. teade ajalehes „Lääne Elu“ – kehtestamine

## 1. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeringuala asub Haapsalu linna servas Tagalahe roostikuvälja ja nn Koplipalse ja Konnaküla elurajoonide piiril (vt jooniseid 1 ja 2).

Naabruskonna hoonestuse mitmepalgelisust iseloomustavad:

- Haava ja Nurme tänavate garaažiühistud;
- Potissepa ja Aiavilja tänavate korrusmajad;
- Aia, Roo ja Kõrkja tänavate eramud;
- linna ühiskanaliseerimise pumbamaja ja puhastusseadmete kompleks Haava tänaval.

Planeeringuga käsitletakse nimetatud hoonete ja Tagalahe vahelist ala. Planeeringuala suurus on ca 7,7 ha.

Garaažide, kortermajade ja linna puhastusseadmete krundi vahel on maa ära songitud (nn tüher-, tõngermaa).

Aiavilja, Roo ja Kõrkja tänavate piirkonnas ulatub roostikuväli elamukruntideni. Kulupõletamistest põhjustatud roostikupõlengud on elamutele suureks ohuks.

Kogu ala on madal ja aeg-ajalt üleujutatav. Üleujutusi põhjustab ühelt poolt meri ja teiselt poolt linna sajuvete kanalisatsioonid ja kruntide drenaažid.

Kõrghaljastust esineb vaid hoonestusalade piiril kõrgemates kohtades.

Planeeringualas on mõned hooned:

- garaaž-töökoda (endise aadressiga Haava tn 21, vt ka lisa 6);
- Kõrkja tn 6 elamukrundi kõrvale (reformimata riigimaale) ehitatud omavolilised kõrvalhooned (vt joonis 2). Omanik taotleb maa erastamist maareformi seaduse § 22 lõikes 1<sup>2</sup> sätestatud korras. Maavanem on andnud seisukoha oodata maa erastamisega detailplaneeringu valmimiseni ja maa munitsipaalomandisse andmiseni.

Maareformi seisukohalt on planeeringualal tegemist:

- Vaba tn 9 // Koplipalse haljasala katastriüksuse (vt lisa 8) loodepoolse osaga (~ 6,4 ha). Katastriüksuse rekvisiidid: 18301:012:0031, Üldkasutatav maa, 409614 m<sup>2</sup>, omanik Haapsalu linn;
- ajalooliste Potissepa tänava ja Nurme tänavaga, mis on hetkel reformimata riigimaad, kuid kuuluvad munitsipaliseerimisele (kokku ~ 0,3 ha). Lääne maavanem on andnud nõusolekud maa munitsipaliseerimiseks Potissepa tänava osas 20.04.2010.a korraldusega nr 157-M ja Nurme tänava osas 21.04.2010.a korraldusega nr 161-M “Maa munitsipaalomandisse andmine”;
- garaaž-töökoja krundiga (876 m<sup>2</sup>), mille hoone ja maa omandiõigus on veel vormistamata (vt ka lisa 6);
- Kõrkja tn 6, Roo tn 1 ja Vaba tn 9 katastriüksuste vahel oleva reformimata riigimaaga (1215 m<sup>2</sup>), millele on 200 m<sup>2</sup> osas taotlus riba erastamiseks (Kõrkja tn 6 abihoonete ja heakorrastatud õue jaoks) ning ülejäänud osa soovib linn munitsipaliseerida haljasala rajamiseks;
- järgmiste tänavate (munitsipaliseeritud, sihtotstarbega Transpordimaa) lõikudega:

- Haava tn lõik 2, 18301:011:0038, pindala 15119 m<sup>2</sup>, millest planeeringus ~ 0,2 ha;
- Aiavilja tänav, 18301:0081:0021, pindala 1586 m<sup>2</sup>, millest planeeringus ~ 440 m<sup>2</sup>;
- Kopli tänav, 18301:008:0027, pindala 4269 m<sup>2</sup>, millest planeeringus ~ 200 m<sup>2</sup>;
- Kõrkja tänav, 18301:008:0023, pindala 569 m<sup>2</sup>, millest planeeringus ~ 45 m<sup>2</sup>.

Käsitlev ala on Haapsalu linna üldplaneeringus (vt lisa 1) ette nähtud üldkasutatavate parkide, haljasalade, spordi- ja puhkeobjektide rajamiseks. Sinna on reserveeritud ka trass ümber linna kulgeva kergliiklustee ehitamiseks (peab märkima, et ka varasemas ajaloos on olnud plaan ehitada tee Uuemõisa mõisakompleksi ja Vee tänava vahele, vt lisa 7).

Puhke- ja virgestus- ning kergliikluse alaks kujundatavat maad on planeeritud tõsta ja heakorrastada sellises ulatuses, et roostikud jääksid hoonetest ohutusse kaugusesse. Ka Haapsalu linna sademevete plaan (SWECO Projekt AS tööst nr 08210-0193 „Haapsalu ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava korrektuur aastateks 2009...2020“, vt lisa 9) toetab maapinna tõstmist, millega seoses kavandatakse sajuveekanaliseerimise pikendamist.

Lisaks üldplaneeringust tulenevatele eesmärkidele soovitakse käesoleva planeeringuga lahendada juurdepääsud garaažidevahelisele Nurme tänavale (garaažide ehitamise ajal kavandati juurdepääsu Metsa tänavalt, kuid majaomanike vastuseisutõttu jäi tänava läbimurre välja ehitamata ja garaažidel ei ole praegu juurdepääsu avalikult tänavalt) ning Aiavilja tn 10a kinnistule.

Konkreetsemalt soovitakse piirkonda rajada järgmisi spordi- ja puhkerajatisi:

- mänguväljak väikelastele, puhkekohad (korruselamute lähedale);
- korv- ja võrkpalli plats noortele (elamutest kaugemale);
- koerte treenimise väljak, jalgpalliväljak (garaažide ja puhastusseadmete vahele, kus nad ei segaks elanikke);
- parkla, mis teenindaks spordi- ja puhkerajatisi.

Looduskaitsealade tähenduses ja vastavalt Haapsalu linna üldplaneeringule asub planeeringuala ranna piiranguvööndis ning osaliselt ka ranna ehituskeelualal (vt lisa 1).

Planeeringuala loodetipp asub Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala reg nr 27013 kaitsevööndis (vt ka lisad 1 ja 11).

Lääne maakonna teemaplaneeringu (vt lisa 10) „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeringuala riikliku tähtsusega väärtuslikul maastikul „Haapsalu linn“. Naabruses olev Tagalaht asub rahvusvahelise tähtsusega rohevõrgustiku tugiala T1 „Vormsi – Noarootsi poolsaar“, tähtsa linnuala ning kavandatava rahvusvahelise tähtsusega märgala (Ramsari ala) koosseisus.

Planeeringualal ega selle vahetus läheduses ei ole looduskaitseobjekte (vt lisa 12).

## 2. PLANEERINGULAHENDUS

Planeeringulahendusest annab ülevaate joonis 3 „Põhijoonis“.

Garaaž-töökojale on määratud teenindusmaa 1990.a kinnitatud krundi järgi (vt lisa 6).

Garaažidevahelisele Nurme tänavale juurdepääsuks on planeeritud Nurme tänava pikendamine Haava tänavani ning teiselt poolt Pottissepa tänava pikendamine kuni Nurme tänavani. Pottissepa tänavalt on planeeritud ka pääs Aiavilja tn 10a kinnistuni.

Kergliiklustee trass on planeeritud Haava tänavast kuni Kõrkja tänavani. Trassi asukoha määramisel arvestati, et:

- väikeelamukruntide omanikud vajavad privaatsust ning seetõttu planeeriti kergliiklustee nendest kruntidest võimalikult kaugemale;
- kergliiklustee ja elamuala vahelise ala heakorrastamiseks tuleb maapinda tõsta. Tõstetava maapinna ulatuse määras sajuvete kanalisatsioonide ja drenaažide pikendamise või rekonstrueerimise võimalus (arvestades kaldeid).

Planeeritav kergliiklustee on ühendatud varemplaneeritud trassiga (alus: Vaba ja Vee tänavate, Aafrika ranna ja Tagalahe vahelise ala detailplaneering, vt lisa 5), mida on veidi korrigeeritud (viidud elamukruntidest kaugemale). Kergliiklusteele on planeeritud juurdepääsud Pottissepa, Aiavilja, Kopli, Roo ja Kõrkja tänavatelt.

Joonisel 4 „Illustratsioon“ on tehtud ettepanekud puhke- ja spordirajatiste paigutamiseks arvestades elanike soovidega (vt eskiisi arutelu protokoll jaos *KOV menetlusdokumendid*). Rajatiste asukohad täpsustatakse projektistaadiumis.

Garaažide ja Pottissepa tn pikenduse vaheline ala kujundatakse haljasalaks. Ehitamine ei ole seal otstarbekas, kuna maa-ala läbivad erinevad tehnorajatised. Seda peab arvestama ka kõrghaljastuse rajamisel. Pigem võiks seal olla sõidukite parkimise võimalus (muru peal, rahvarohkete ürituste korral).

## 3. KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Krundijaotusest ja ehitusõigustest annab ülevaate joonis 3 "Põhijoonis" ning joonisel olev tabel „Kruntide ehitusõigused, kitsendused, arhitektuursed nõuded“.

Krundid on määratud:

- kergliiklustee ning puhke- ja virgestusala krundile (pos nr 1, pindala 52815 m<sup>2</sup>, kasutusotstarbed Haljasala maa 50%, Puhkerajatiste maa 25%, Spordirajatiste maa 25%, katastrisihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- Pottissepa ja Nurme tänavale ning nende pikendustele (pos nr 2, pindala 10637 m<sup>2</sup>, kasutusotstarve Tänavamaa 100%, katastrisihtotstarve 100% Transpordimaa);
- haljasaladele (pos nr 3 ja 6, pindalad 3686 m<sup>2</sup> ja 1015 m<sup>2</sup>, kasutusotstarve Haljasala



- maa 100%, katastrisihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- garaaž-töökojale (pos nr 4, pindala 876 m<sup>2</sup>, kasutusotstarve Mootorsõidukite remondi- ja hooldusmaa 100%, katastrisihtotstarve 100% Ärimaa);
  - Kõrkja tn 6 elamukrundi juurde riba erastamiseks (pos 5, pindala 200 m<sup>2</sup>, kasutusotstarve Ühepereelamu maa 100%, katastrisihtotstarve 100% Elamumaa);

Kõik krundid moodustatakse Haapsalu linnale kuuluva Vaba tn 9 // Koplipäalse haljasala katastriüksuse, reformimata riigimaa ja õigusliku alusega maakasutuse baasil. Reformimata riigimaale on planeeritud olemasolevad tänavad (Potissepa ja Nurme tänav), haljasala koos tagasipöördekohaga (krunt 6) ning elamukrundi juurde erastatav riba (krunt 5). Õigusliku alusega (restitutsiooninõudega) maakasutus on garaaž-töökoja krundil. Kruntide moodustamisest annab ülevaate joonis 6 „Kruuntide moodustamine“.

Ehitusõigus on määratud ainult garaaž-töökoja krundile (pos nr 4). Ehitusõiguse määramisel on arvestatud, et olemasoleva hoone mahtu saab veidi suurendada (võib olla vajalik hoone rekonstrueerimisel või renoveerimisel). Kuna garaaž-töökoja endine aadress (Haava tn 21) on maareformi käigus antud puhastusseadmete krundile, siis on ettepanek määrata garaaž-töökoja aadressiks Haava tn 19a.

Kõrkja tn 6 elamukrundi juurde erastatava riba ehitusõigust ei ole määratud. Abihoonete seadustamine toimub pärast Kõrkja tn 6 katastriüksuse ja planeeritava krundi pos nr 5 liitmist, kui tekib üks kinnistu. Vastavalt Planeerimisseadusele ei ole elamu kõrvalhoone ehitamiseks kohustust koostada detailplaneeringut.

Reformimata maa Kõrkja tn 6 ja Roo tn 1 kõrval ei sobi pereelamuga hoonestamiseks järgmistel põhjustel:

- uus elamu astuks roostikupoolsete elamute ehitusjoonest ebasobivalt välja (roostiku poole), samuti eristuks häirivalt uue elamu aluse maapinna tõstmise 2 meetrini (üldplaneeringust tulenev nõue arvestades mere üleujutuse tõenäosust ca 4 x sajandi jooksul) joonel, kus on teiste elamukruntide tagaõued maapinna absoluutse kõrgusega umbes 1,4 m;
- uue elamu ehitamiseks on suhteliselt kitsad tingimused arvestades nii naaberkruntide seaduslike hoonete asukohtade ja nõutavate tuleohutuskujadega kui ka ülikitsaste juurdepääsutanavatega, millega seoses halvenevad kohalike elanike elamistingimused ehitamise perioodil;
- elamu vähendaks Haapsalu vanalinna muinsuskaitsealale avanevat kaugvaadet.

#### 4. TÄNAVAD, LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeeringuala hõlmab järgmisi olemasolevaid tänavaid:

- Pottissepa tänav;
- Nurme tänav;
- Haava tn, Aiavilja tn, Kopli tn põiklõigu ja Kõrkja tn väiksed lõigud;

Planeeringualani ulatuvad Kõrkja ja Roo tänavad ning Kopli tn põiklõik on 70...90 m pikkused väga kitsad tänavad ning nende lõpus pole võimalust tagasi pööramiseks.

Planeeritud on:

- Nurme tänava rekonstrueerimine ja pikendamine Haava tänavani;
- Pottissepa tänava pikendamine ning põiklõigu ehitamine (juurdepääsuks Aiavilja 10a kinnistule);
- parkimisplatsi ehitamine Pottissepa tänava lõppu Nurme tänava äärde (puhke- ja virgestusala teenindamiseks ning teenindustranspordile läbisõidu võimaldamiseks);
- tagasipöördekohtade rajamine Nurme, Roo, Kõrkja tänavate ning Kopli tn põiklõigu lõppu (vt joonis 3);
- kergliiklustee ehitamine algusega Haava tänavalt kuni Kõrkja tänavani (kuni varemplaneeritud kergliiklustee trassinini, vt lisa 5) ning kergliiklusteele juurdepääsude ehitamine Pottissepa, Aiavilja, Roo, Kõrkja jt tänavatelt (vt joonist 3).

Pottissepa tänava väljaehitatud osas muudatusi ei kavandata.

Pottissepa tänava uued sõiduteed (juurdepääsud Pottissepa 8 ja 10 ning Aiavilja 10a kinnistutele) on kavandatud kahesuunalised, asfaltkatte laiusena 4 m (koos tugipeenardega 5,5 m), mis liiklussagedusel <25 autot tunnis ja projektkiirusel 30 km/h rahuldavad liikluskoosseisu sõiduauto+väikebuss ning veoauto+jalgratas. Sõidutee laius 4 m vastab projekteerimise erandlikule lähtetasemele ja on valitud taotluslikult – liikluse rahustamiseks ja võõraste autode läbisõidu vähendamiseks. Eraldi jalgteid ei ole Pottissepa tänava uutele lõikudele kavandatud (eeldatava väikese liiklussageduse tõttu).

Nurme tänava rekonstrueerimiseks on välja pakutud äärekividega lahendus, kuna tänaval on olemas rekonstrueerimisele minev sajuveekanaliseerimine. Kahele poole sõiduteed tuleks rajada ka jalgteed, kuna tänavat kasutab vähemalt sama palju jalakäijaid kui on sõiduautosid ning sõiduautosid saab olla vähemalt sama palju kui garaažibokse (arvestuslikult ca 180). Sõidutee on kavandatud kahesuunaline, laiusena 5,5 m, mis rahuldab liiklussagedusel <100 autot tunnis projektkiirusel 40 km/h liikluskoosseisu veoauto+veoauto ja sõiduauto+sõiduauto+jalgrattur. Suurema liiklussageduse korral (<400 autot tunnis tipptunnil) rahuldab sama teelaius sama liikluskoosseisu sõidukiirusel 30 km/h. Sajuveed suunatakse teekalletega restkaevudesse ja sajuveekanaliseerimisele. Kõnniteed on planeeritud 2 m laiustena.

Nurme tänavalt Haava tänavani planeeritud sõidutee on kavandatud kahesuunaline ja äärekivideta, laiusena 5,5 m. Vihmaveed suunatakse tee kalletega kõrvaolevatele haljasaladele. Kuna esialgu ei ole selles lõigus olulist jalgliiklust ette näha, siis pole eraldi jalgteed planeeritud (jalgteed on võimalik rajada ka hiljem, vastavalt väljakujunenud

käiguradadele).

Nurme, Kõrkja ja Roo tänava ning Kopli tänava põiklõigu (juurdepäas Kopli tn 13a ja 15a kinnistutele) lõppu on reserveeritud maa tagasipöördekohta rajamiseks. Aiavilja tänava lõpus on võimalik ümber pöörata Aiavilja tn 3 kinnistul.

Haava tänavast kuni Kõrkja tänavani on planeeritud kergliiklustee pikkusega ca 700 m ja laiusega 4 m. Juurdepääsuks nimetatud kergliiklusteele on planeeritud 3,5 m laiused kergliiklusteed. Nii 4 kui ka 3,5 meetrine teelaius rahuldab kahesuunalise jalgrattaliiklusega jalgteed (jalgratta- ja kõnnitee) vajadusi, samuti vastavad need teenindusliikluse nõuetele (nt päästeteenistuse, kiirabi, politsei, lumetõrje-, puhastusautod).

Autode tagasipöördekohtade ning kergliiklusteede ühenduskohad tuleks munakivisillutisega kujundada selgelt tajutavateks üleminekualadeks (et autojuhid saaksid aru tee lõppemisest).

Joonisel 3 on näidatud juurdepääsud kruntidele.

Iga planeeringualaga piirneva ehituskruundi, samuti planeeringualas oleva garaaž-töökojaga seonduv parkimine tuleb lahendada oma krundil. Garaaž-töökoja normatiivne parkimiskohtade arv on 9 (alus: Linnatänavate projekteerimise standard EVS 843:2003). Puhke- ja virgestusala (eriti just jalgpalli- ja koerte dresseerimise väljaku) jaoks vajalik parkimine on kavandatud planeeritavasse Potissepa tänava alasse Nurme tänava lähedale. Täiendava parkimise võimalus (ülelinnaliste vm massiürituste puhul) võiks olla haljasala krundil (pos nr 4), kus võiksid olla kõvendatud pinnasega muru või kärgmurumatid. Parklate rajamisel arvestada puuetega inimeste vajadustega.

Tänavate kaitsevööndid on 0 m arvestades tänavamaa piirist.

## 5. VERTIKAALPLANEERIMINE

Vertikaalplaneerimise lahendus on esitatud joonisel 5 „Vertikaalplaneerimine“. Arvestatud on ka joonisel 4 „Illustratsioon“ tehtud ettepanekutega. Vertikaalplaneerimise lahendust täpsustatakse projektistaadiumis.

Peaaegu kogu planeeringualal tuleb maapinda täita ja tõsta. Linna ümbritseva kergliiklustee lõik on kavandatud tõstetava maapinna roostiku poolsesse serva või lähedale.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

- kergliiklustee minimaalne kõrgus mere pinnast peaks olema 1,6 m, mille puhul on üleujutuse tõenäosus üks kord 10 aasta jooksul (Haapsalu Linnavalitsuse andmetel);
- vastavalt Linnatänavate projekteerimise standardile EVS 843:2003 peaks teede pikikalded olema järgmistes vahemikes: kergliiklustee – 1...3% (hea tase); sõidutee – 1...5% (hea tase). Planeeringus on teede pikikalleteks valitud valdavalt 1% ja veidi

rohkem, kuid Nurme tänaval on pikikaldeks ~0,5% (arvestades ümbritsevate garaažikruntide maapindadega, vastab siiski standardi erandlikule lähtetasemele). Teede põikkalleteks on võetud ~2%. Piki- ja põikkalle on vajalikud, et vihmavesi teedelt ruttu ära voolaks ning teed kuivaks saaksid;

- eelnevast lähtudes on kergliiklustee pikikalle planeeritud tõusvate ja langevate lõikudena. Teeäärsetes puhkekohtades on kergliiklustee ja ümbritsev maastik kõrgemal (kuni 2,3 m) – ühest küljest võimaldab see avaramat vaadet ning teisest küljest saab siis puhkekohtade ümber istutada puid ja põõsaid (esteetiline aspekt ja tuulevari). Madalamad kergliiklustee lõigud langevad 1,6 meetrini;
- arvestades, et Haapsalus peaks ehitusaluse maapinna absoluutne kõrgus olema vähemalt 2 m (üleujutuste tõenäosus üks kord 25 a jooksul) ning uute elamute esimese korruse põrand ei tohiks olla madalamal kui 2,2 m, on planeeringus tehtud ettepanek rajada 2,2 m piirist kõrgemale ka mängu- ja spordiväljakud, samuti sõiduteed, mis on juurdepääsuks hoonestatud kinnistutele;
- kuna täidetav maapind tuleb kõrgem (min 1,6 m) kui naaberala pereelamukruntide tagaõuede maapinnad (1...1,3 m), siis on oht elamukruntide osaliseks üleujutamiseks suurte vihmade ajal või kui meri tõuseb üle kergliiklustee pinna. Elamukruntide üleujutuste vältimiseks on planeeritud madalamad kohad vee kogunemiseks ning vee äravoolamise võimaldamine rajatavate truupide ja sajuveekanaliseerimise kaudu Tagalahe äärsesse roostikku;
- vertikaalplaneerimisel on arvestatud uute sajuveekanaliseerimise rajamise ja olemasolevate pikendamise ning maapinna külmumissügavusega. EVS 843:2003 järgi peaks sajuveekanaliseerimise torustik olema teede all min 1 m sügavusel ja haljasala all min 0,7 m sügavusel (toru pealispinnast arvestades);
- olemasolevate puude juures ei saa maapinda tõsta, millega on vertikaalplaneerimisel arvestatud. Vee äravooluks on nende puude lähedale planeeritud lohud, rentsliid, truubid või sajuveekanaliseerimised.

## 6. TEHNOVARUSTUS

Elektri-, side- ja kaugkütterajatiste ehitamist ei ole kavandatud. Garaaž-töökojal on liitumised tehnovõrkudega olemas.

### *Veevarustus ja kanalisatsioon*

Tulekustutusvee saamiseks on tehtud ettepanekud täiendavate tuletõrjehüdrantide paigaldamiseks.

Seoses maapinna tõstmisega tuleb pikendada reoveekanaliseerimist, mis on väljalasuks reoveepumpla avarii korral. Haapsalu Veevärk AS hinnangul tuleb avariisid ette umbes üks kord kolme aasta jooksul. Väljalasu torustik lõpeb -0,07 sügavusel ning seda on vaja pikendada 54 m (et ei peaks potentsiaalset haisvat kraavi jätma koerte dressuuriväljaku ja jalgpalliplatsi vahele). Kuigi planeeritud pikendustorustik (De500, langus 0,2%) lõpeb sügavusel -0,2 m, pääseb reovesi eeldatavasti ikkagi minema (roostiku veepind ei ole ka kogu aeg 0,0 m kõrgusel).

### *Sajuvete kanalisatsioon*

Maapinna tõstmise tõttu tuleb pikemaks ehitada või rekonstrueerida sajuvete kanalisatsioonid ja drenaažid (vt joonis 3), kusjuures vastavalt Haapsalu Veevõrk AS 29.01.2009.a tehnilistele tingimustele nr 1-6/49 (vt lisa 2) tuleb kõik olemasolevad sajuveetorustikud ja -kaevud eelnevalt läbi pesta ja korrastada. Kollektorite pikenduste trasseerimisel on lähtutud tänava-alade kuivendusvajadustest ning vertikaalplaneerimise ettepanekutest. Treeningväljaku parklate sajuvetesüsteemidele on näidatud õlipüüdurite soovitatavad asukohad (vt ka joonis 5) juhuks, kui parkla kohti tuleb 50 või rohkem.

### *Tänavavalgustus*

Tänavavalgustus on planeeritud sõiduteede uute lõikude äärde ning kõnniteevalgustus kergliiklusteede äärde (vt joonis 3). Toide on ette nähtud maakaablitega. Võrguühendus(ed) lahendada projektistaadiumis.

## **7. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE**

### *Tuleohutus*

Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada 27.10.2004.a Vabariigi Valitsuse määrusega nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded" ja standardiga EVS 812 osa 6 2005.

Uute hoonete ehitamist ei ole planeeritud. Kavandatud haljasalade krundid on hoonestusõigusega. Juhul kui haljasala krundile edaspidi siiski ehitatakse mõni abihoonet, peab tule leviku piiramiseks arvestama tuleohutuskujuga 8 m naaberkiirga hoonetest.

Ehitusõigus on planeeritud vaid olemasoleva garaaži-kojude krundile võimaldamaks hoonet vajadusel rekonstrueerida või renoveerida. Tuleohutusest lähtudes liigitatakse sõidukite teeninduse hoone VI kasutusviisiga hoonete alla. Garaaži-kojude minimaalne tulepüsimisklass on TP2. Kuna töökoja on krundi piiril kokku ehitatud naaberkrundi garaažiga, peab tule leviku piiramiseks olema krundi piiril tuletõkketarind EIM 120.

Krundil 5 on kaks omavolilist abihoonet, mille seadustamine lahendatakse eraldi tööga pärast krundi 5 liitmist Kõrkja 6 elamukrundiga. Kruntide liitmise järel vastavad abihoonete asukohad tuleohutuskujuga nõuetele.

Tuletõrjervee saamiseks on tuletõrjehüdrandid olemas Potissepa, Metsa ja Haava tänavatel. Täiendavalt on planeeritud paigaldada maapealne hüdrant Haava tn Ø100 mm veetrassile. Joonisel 3 on tehtud ettepanekud hüdrantide paigaldamiseks Kopli tänava ristmikule, kuna selles piirkonnas ei ole praegu tuletõrje veevarustust. Hüdrantist peab saama tulekustutusvett 10 l/s 3 tunni jooksul lisaks olmeveele.

Elamukruntide ja Tagalahe roostiku vahele planeeritud min 40 m laiune haljasala vähendab roostikupõlengutest tekkivat tuleohtu elamutele.

Kõrkja tn, Roo tn, Kopli tn põiklõigu ja Nurme tänava lõppu on planeeritud tagasipöördekohad arvestades tuletõrje paakauto pikkusega 10 m. Alternatiivina võimaldab teenindusliikluse läbisõitu (vajalik hädaolukordades) planeeritud kergliiklusteede võrk, mida tuleb arvestada kergliiklusteede konstruktsioonide projekteerimisel.

### *Keskkonnakaitse*

Planeeringuala paikneb Tagalahe roostiku ääres, kus Tagalahe ametlik merepiir jääb planeeringualast min 150 m kaugusele (vt joonis 1). Tagalaht on tähtis linnuala, kuulub rohevõrgustiku tugialasse ning kavandatavasse rahvusvahelise tähtsusega märgalasse (nn Ramsari ala, vt ka lisa 10).

Planeeringuala paikneb ranna piiranguvööndis ja osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Vastavalt üldplaneeringule on planeeringuala piirkonnas ranna piiranguvööndi ulatus min 400 m, ning ehituskeeluvööndi ulatus min 200 m.

Seoses muudatustega seadusandluses tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit (vt täpsemalt ptk 11). Praegu kehtivasse ranna ehituskeeluvööndisse on planeeritud:

- avalikult kasutatavate tänavate osad (tupiktänavate tagasipöördekohad ja Potissepa tänava pikendus), mis on hädavajalikud silmas pidades nii kriisiolukordi kui ka igapäevaseid toimetusi;
- üldplaneeringu kohased heakorrastatavad haljasalad puhke- ja spordirajatistega;
- üldplaneeringu kohased avalikult kasutatavad kergliiklusteed;
- maapinna tõstmine (sh vajadusel nõlvakindlustuse rajamine), mis suurendab vahemaad elamute ja roostiku vahel vähendades roostikupõlengute ohtu elamutele;
- sajuveekanaliseerimise pikendamine, mida tuleb teha seoses maapinna tõstmisega ja mis eeldatavasti ei mõjuta roostiku veerežiimi ja elustikku, kuna roostikku suunatakse saju- või drenaažveekogused jäävad samaks ja täidetava ala osakaal on suhteliselt väike võrreldes säiliva roostikualaga;
- reoveekanaliseerimise avariiväljalasude torustiku pikendamine 54 m, mida tuleb samuti teha seoses maapinna tõstmisega. AS Haapsalu Veevärk hinnangul esineb reoveepumpla avariisid umbes üks kord kolme aasta jooksul. Planeeringulahenduse elluviimisel jääb roostiku olukord eeldatavasti samaks, kuid linnakeskkonna seisund paraneb (sest väljalasukoht läheb kaugemale).

Parkla(te) sajuveed tuleb juhtida sajuvetekanaliseerimise läbi liiva-õlipüüdurite, kui parklas on kohti 50 või rohkem. Joonistel 3 ja 5 on näidatud liiva-õlipüüdurite soovitatavad asukohad.

Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel (vt joonis 5) on arvestatud olemasolevate puude säilitamisega (puude ümber ei tõsteta maapinda) ja uute istutamise võimaldamisega (kõrgemad kohad, kus merevesi pääseb vähem mõjule).

Keskkonnaohtlikke objekte ei ole planeeritud.

Planeeritav haljasala on sobiv üleminek linnakeskkonnalt looduskeskkonnale.

### *Tervisekaitse (vt ka eelmine punkt)*

Planeeringuala jääb osaliselt linna reovete puhastusseadmete sanitaarkaitsevööndisse, kuhu on kavandatud koerte dresseerimise ja jalgpalliväljak. Väljakuid kasutatakse lühiajaliselt, mistõttu ei ole ohtu tervisele. Nimetatud treeningväljakute asukohad on valitud nii, et need häiriksid võimalikult vähe naabruskonna elanikke. Planeeringulahenduse elluviimine soodustab linnaelanike tervislike eluviiside harrastamist.

### *Kuritegevusriskide ennetamine*

Üldjuhul aitab kuritegevusriske vähendada tühjade alade kasutusele võtmine, heakorrastamine, selge liiklusskeem ja tänavavalgustus.

Haljasalade, spordi- ja mänguväljakute projekteerimisel ja kujundamisel tagada territooriumi ülevaatlikkus ning vältida „pimedate“ nurgataguste kohtade tekkimist.

## 7. KINNISOMANDI KITSENDUSED

Kitsendustest on planeeringualal ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd, reovete puhastusseadmete sanitaarkaitsevöönd, Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala kaitsevöönd ning erinevate tehnovõrkude kaitsevööndid (veevarustus, reovee- ja sajuveekanalatsioon, kaugküte, elektrivarustus, sidevarustus, tänavavalgustus). Määratud on servituutide vajadused tehnovõrkude ja kinnistu piiridel olevate hooneseinte teenindamiseks. Kitsenduste ulatustest ja paiknemisest annab ülevaate joonis 3 „Põhijoonis” ja joonisel olev tabel „Kruuntide ehitusõigused, kitsendused, arhitektuursed nõuded“.

## 9. ARHITEKTUUR, HALJASTUS JA HEAKORD

Arhitektuursed nõuded on esitatud joonise 3 „Põhijoonis“ tabelis „Kruuntide ehitusõigused, kitsendused, arhitektuursed nõuded“, kus on määratud arhitektuursed nõuded garaaž-töökojale, piirdeaedade kujundustingimused lähtudes kruuntide kasutusotstarvetest ning teekatendite materjalid lähtudes teede liigitusest.

Haljastamisel on soovitatav kasutada puuliike, mis on Haapsalu mereäärsetes tingimustes hästi kohandunud – hõberemmelgas, punane kontpuu, sanglepp ning paju.

Puhke- ja virgestusala puhkekohtadesse, mänguväljakute lähedusse, jalgteede ristmiskohtadesse ning parklatesse tuleb paigutada prügiurnid.

Garaaž-töökoja krundile paigutada prügikonteiner.

Jäätmed likvideerida vastavalt Haapsalu linna jäätmehoolduseeskirjale.

Teedevõrgu planeerimisel on silmas peetud prügimasinate vajadusi.

## 10. MUINSUSKAITSE

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala (riiklik kultuurimälestis nr 27013) kaitsevööndisse on planeeritud haljasalad (krundid 1 ja 6) ja Kõrkja tn 6 kinnistu juurde erastamiseks taotletav riba (krunt 5).

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud (Muinsuskaitseaduse §25):

- 1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- 2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Muinsuskaitsealale avanevate kaugvaadete sulgemise või muinsuskaitseala piirile muinsuskaitseala hoonestuse suhtes sobimatute ehitiste püstitamise vältimiseks kehtestatakse muinsuskaitseala kaitsevöönd, kus kehtivad muinsuskaitseala põhimääruses kindlaksmääratud nõuded ja kitsendused.

Haapsalu vanalinna muinsuskaitseala põhimääruse kohaselt kehtivad muinsuskaitseala kaitsevööndis järgmised kitsendused:

(1) 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.

(2) Muinsuskaitseameti loata on muinsuskaitseala kaitsevööndis keelatud:

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

## 11. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK – RANNA EHDITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Käesoleva detailplaneeringuga täpsustatakse Haapsalu üldplaneeringut ja tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks.

*Kehtiva üldplaneeringu printsiibid (vt ka lisa 1):*

- linna ümbritseva rannaparkide vööndi (sh puhke- ja spordirajatised) ja kergliiklusteede võrgu jätkumine Tagalahe roostiku ääres;
- Nurme tänavale juurdepääsu lahendamise vajadus;
- haljasala (ühtlasi täidetav ala) rajamine elamute ja roostiku vahele - roostikupõlengutest tekkiva tuleohu vähendamiseks;



- sajuvete äravoolu ja mere kõrgvete tagasivoolu võimaldamine kõrgete teekehadega piirkondades;
- üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndis on keelatud hoonestamine, kuid mitte rannaparkide vööndi (sh parkide, puhke- ja spordirajatiste, promenaadide, nõlvakindlustuste) rajamine. Printsip on kooskõlas üldplaneeringu koostamise ajal Ehitusseaduses defineeritud rajatise mõiste ja tolleaegsete keskkonnateenistuste ranna kaitse (Looduskaitseaduse) käsitlustega (vt ka lõiku *Üldplaneeringu muutmine*).

*Üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes rõhutatud aspektid, esitatud seisukohad ja ettepanekud (vt ka lisa 13):*

- Loode-Eesti kiire neotektooniline tõus, Tagalahe madaldumine, veepiiri nihkumine mere suunas;
- rannavööndi ja merepõhja setete kaardistamise tulemuste põhjal planeerida sadamate ja laevateede süvendamine ning valida välja kaadamispaid süvendusmaterjali paigutamiseks;
- rannaparkide vööndi 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. Paraneb elukeskkond ja puhkemajanduslik atraktiivsus. KSH eksperdid on üldplaneeringu koostajatega sama meelt, et rannaparkide vööndile ei ole alternatiivi.

*Üldplaneeringu täpsustamine käesoleva detailplaneeringuga (vt ka lisa 1 ja joonis 7):*

- säilib rannaparkide vööndi printsip, kuid ümber on paigutatud vööndi sisemised tsoonid (vastavalt detailplaneeringu eskiisi avalikul arutelul naaberelanike poolt esitatud ettepanekutele);
- täpsustus Nurme tänava juurdepääsu asukoht (arvestades maastiku ja maaomandiga, samuti lähtudes teedevõrgu projekteerimise standardist);
- täpsustus kergliiklustee asukoht - nihkus Tagalahe poole (lähtudes naaberelanike privaatsuse vajadusest);
- laienes täidetav ala (lähtudes kergliiklustee planeeritavast asukohast, mere kõrgveeseisudest ja pikendatavate sajuveetorustike rajamissügavusest).

*Üldplaneeringu muutmine (vt ka joonis 7):*

- ranna ehituskeeluvööndi vähendamine (Keskkonnaameti nõue, kuna maapinna tõstmist, palliväljakuid ja koerte dressuurplatsi käsitletakse rajatistena, mis ei tohi olla ehituskeeluvööndis, vt osas *KOV menetlusdokumendid 15. Keskkonnaameti kiri*).

Üldplaneeringu koostamise ajal defineeriti Ehitusseaduse kohaselt „rajatist“ järgmiselt: „§2(3) Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Rajatiseks loetakse muu hulgas mere või siseveekogu põhja süvendamise teel rajatud laevakanalit.“

Ehitusseaduse muutmise seaduse jõustumisega 01.05.2009 muutus "rajatise" definitsioon: „§2(3) Rajatis on mis tahes ehitis, mis ei ole hoone. Funktsionaalselt koos toimivatest rajatistest koosnevat ehituslikku kompleksi võib käsitleda käesoleva seaduse tähenduses ühe rajatiseena. Rajatis on muu hulgas ka mere või siseveekogu põhja süvendamise teel

rajatud laevakanal, seikluspark, mänguväljak”.

Seega, üldplaneeringu koostamisel peeti silmas, et ranna ehituskeeluvööndisse ei tohi ehitada hooneid, kuid lubatud on rannaparkide vööndi (sh parkide, puhke- ja spordirajatiste, promenaadide, nõlvakindlustuste) rajamine. See lahendus läbis keskkonnamõju strateegilise hindamise ja selle lahenduse kooskõlastas tolleaegne keskkonnateenistus.

Üldplaneeringu viimiseks kooskõlla Ehitusseadusega on ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit nii, et selle ulatus oleks Tagalahe ametlikust veepiirist kuni käesoleva detailplaneeringuala piirini, st kavandatud täidetava maapinna nõlvani (vt ka joonised 2 ja 3).

*Üldplaneeringu muutmise (ranna ehituskeeluvööndi vähendamise) põhjendused:*

– muudatused Ehitusseaduses.