Haapsalu Linnavolikogu

28.03.2014 otsuse nr 40 lisa 1

**Haapsalu linna üldplaneeringu ülevaatamise aruanne**

1. **SISSEJUHATUS**

Linna üldplaneering käsitleb linna arengut tervikuna, eesmärgiks linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine, maa- ja veealade üldiste kasutamis- ja ehitustingimuste kindlaks määramine. Üldplaneering on investeeringut ja ehitust ettevalmistava detailplaneeringute aluseks.

Planeerimisseaduse § 29 kohaselt vaatab kohalik omavalitsus üldplaneeringu üle ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi.

Üldplaneeringu ülevaatamise põhiline eesmärk on hinnata, kas linna üldplaneering on jätkuvalt ajakohane:

* kuidas üldplaneeringu elluviimine on seni toimunud;
* millised on selle edasise elluviimise võimalused;
* millised on muutmisvajadused;
* kas muutmisvajadused on nii suured, et tuleks algatada uue üldplaneeringu koostamine.

**2. PLANEERIMISALANE OLUKORD**

**2.1 Haapsalu linna arengukavad**

Haapsalu linnas kehtivad järgmised arengukavad:

* Haapsalu linna arengukava aastateks 2012-2020, kinnitatud Haapsalu Linnavolikogu 30.11.2012 määrusega nr 65.
* Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava 2009-2020, kinnitatud Haapsalu Linnavolikogu 26.03.2010 määrusega nr 11.
* Haapsalu linna jäätmekava, kinnitatud Haapsalu Linnavolikogu 28 08.2009 määrusega nr 90.

Kehtivaid teemaplaneeringuid linnas ei ole. Haapsalu Linnavolikogu 27.06.2008 otsusega nr 225 algatati teemaplaneering „Haapsalu linna liikluskorraldus ja kergliiklusteed“. Töö on jäänud tellimata seoses majanduslike võimaluste puudumisega. Tänaseks on Haapsalu Kolledž teinud linna liikluskorralduse uuringuid. Projekteerimisel on Tallinna mnt – Jaama tänava rekonstrueerimine koos linna suurimate ristmikega. Menetluses on maakonna teemaplaneering „Riisipere – Haapsalu - Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“, millega määratakse raudteekoridori asukohta linnas. Võttes arvesse eeltoodut teeme Linnavolikogule ettepaneku tunnistada kehtetuks Haapsalu Linnavolikogu 27.06.2008 otsus nr 225 „Haapsalu linna liikluskorraldus ja kergliiklustee“ teemaplaneeringu algatamine.

Uue liikluskorralduse teemaplaneeringu algatamisel tuleb võtta arvesse linnas muutunud olukorda. Teemaplaneeringu koostamist võiks kaaluda siis, kui on kehtestatud maakonna teemaplaneering ja selgunud raudteekoridori asukoht.

**2.2 Haapsalu linna üldplaneering**

Haapsalu linna üldplaneering kehtestati 24.11.2006 Linnavolikogu otsusega nr 84.

Üldplaneeringuga määrati linnas ühiskondliku kokkuleppena üldised maakasutamis- ja ehitamistingimused, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbed (elamumaad, ärimaad, tootmismaad, haljasalademaad jt), hoonestuse kõrguspiirangud ja muud tingimused. Üldplaneeringuga määrati miljööalade piirid ja piirangud, vähendati ja kohati suurendati ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laiust, reserveeriti maa-alad Haapsalu-Tallinn raudtee tarbeks, sadamate asukohad jms.

Üldplaneeringu koostamise käigus hinnati kavandatud tegevustega kaasnevat keskkonnamõju (KSH).

Peale üldplaneeringu kehtestamist ei ole linnas moodustatud uusi kaitsealasid.

Kehtestatud üldplaneering on Haapsalu linnas olnud aluseks detailplaneeringute koostamisele ja seeläbi suunanud ehitustegevust.

**2.3 Üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringute seosed**

Haapsalu üldplaneering on vastavuses maakonnaplaneeringuga.

Maakonnaplaneeringu muudatusi detailplaneeringutega kavandatud ei ole.

Lääne maakonna teemaplaneeringud ei ole käsitlenud Haapsalu linna territooriumi (tuuleenergeetika, maakonna sotsiaalne infrastruktuur) või teinud seda väga põgusalt (asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused).

Menetluses olev maakonna teemaplaneering „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“ käsitleb raudteetrassi valikut Haapsalu linnas ja on tegemas ettepanekut, muuta ka linna üldplaneeringut, mis ei näe ette rongiliiklust Rohukülani.

**2.4 Kokkuvõte kehtivatest detailplaneeringutest.**

Linnas kehtib 191 detailplaneeringut, millest ellu viidud on 126. Osaliselt on ellu viidud 33 ja 32 detailplaneeringut on ellu viimata.

Linnas kehtivad detailplaneeringud on vastavuses üldplaneeringuga ja sellest tulenevalt puudub vajadus detailplaneeringute kehtetuks tunnistamiseks. Kui maaomanik on jõudnud seisukohale, et tema varasemad ehitusplaanid ei ole realiseeritavad, siis linn võtab kaaluda ettepaneku uue ajakohasema detailplaneeringu koostamiseks.

Haapsalu linnas on osa vanemaid planeeringud kaotanud kehtivuse uue detailplaneeringu kehtestamise läbi. Üheksal juhul ei viidud planeeringu menetlust lõpuni, vaid lõpetati huvitatud isiku taotluse alusel seoses huvide, majandusliku olukorra muutumise või avalikkusega mitte kokkuleppele jõudmise tõttu.

Kehtestatud detailplaneeringute alusel on ehitatud:

* Õhtu kalda kergliiklustee
* Promenaadi rekonstrueerimine
* Kesklinna kaubanduskeskused
* Lihula mnt 10 spordihall
* Wiedemanni spordihoone
* Sanatoorse internaatkooli laiendus
* Pereelamud (Uus-Sadama 8, Vee 15, Rüütli 3a, Raudtee tänava äärsed pereelamud jt)
* Kastani-Kuuse tn äärsed hoolekandekeskuse hooned, sh peremajad
* OÜ Morobelli jahisadam, tootmishooned

**2.5 Kokkuvõte menetluses olevatest planeeringutest ja jätkuvast üldplaneeringu kohasest arengust**

28.03.2014 seisuga on menetluses 15 detailplaneeringut. Menetluses olevad planeeringud vastavad üldplaneeringuile, va üks, millega tehakse ettepanek muuta riigimaa maakasutuse sihtotstarvet parkla rajamiseks.

Üldplaneeringus oli loetelu linnale vajalikest detailplaneeringutest. Tänaseks on neist kehtestatud 5, menetluses on 6 (üks algatamisel), 1 planeering pole enam aktuaalne.

Endiste garaažikooperatiivide maa-alasid ei ole ümberplaneeritud, vaid nende osas viiakse läbi maareform.

Üldplaneeringu põhilised printsiibid (liikluskoormuse hajutamine, raudteetranspordile maa reserveerimine; Paralepa puhkeotstarbelise ärimaade arendamine; holmide piirkonna arendamine; pargivööndite väljaehitamine pikiranda) ja Haapsalu linna visioon ja arengusuunad (ÜP seletuskiri lk 35-36) on jätkuvalt aktuaalsed.

Üldplaneeringus kavandatust on ellu viidud või osaliselt lahendatud:

* elluviimisel on vananenud tänavavalgustussüsteemi uuendamine tsentraalse juhtimisega LED-valgustite süsteemiga;
* eesmärk – 2010 ühisveevärgi teenuse kättesaadavus 100% on tänaseks teostatud;
* ühiskanalisatsiooniga liitumine – põhiliselt teostatud;
* sademevete süsteemi korrastamise osas on teostatud selle mõõdistamine, rekonstrueerimine ja laiendamine toimub vastavalt linna võimalustele etapiti;
* piiskopilinnuse jätkuv hooldus, remont, lastepark jms;
* Karja tänav on rekonstrueeritud, Posti tänava kohta koostatud projekt;
* Promenaad on rekonstrueeritud.

Üldplaneeringu kohaselt jätkub:

* kaldaalade arendamine (koostamisel on Rannarootsi muuseumi krundi ja sellega piirneva ala detailplaneering, otsitakse võimalusi Väikese viigi ümbruse projekti rahastamiseks);
* kergliiklusteede rajamine vastavalt võimalustele (Aafrika rannast algava ja Haava tänavani kulgev kergliiklustee rajamine vastavalt ÜP-le ja DP-le);
* elamumaade arendamine toimub eraarendajate soovil ja rahastamisel (praegu põhiliselt üksikute pereelamute ehitamine, menetluses kolm planeeringut);
* tootmismaa planeerimine (menetlemisel üldplaneeringule vastavalt Tööstuse tn 21, 23 detailplaneering);
* äri- ja elamumaade planeerimine (Kiltsi tee 1 ja 3a planeering on kooskõlastamisel);
* eraettevõtluse ettepanekute menetlemine, kui neid linnale tehakse.

Päevakorras on algatada Raudtee muuseumi vajadusi arvestav planeering.

Linn kavatseb uuesti jätkata Bürgermeistri holmi Tagalahe äärse ala (Kaluri 43, 34a) detailplaneeringut, kuhu üldplaneeringu kohaselt on ette nähtud asukoht mudasadamale.

Üldplaneeringus kavandatust on kaotanud aktuaalsuse:

* soojuse ja elektri koostootmisjaam;
* uue veetorni rajamine lähitulevikus;
* uue perearstikeskuse kavandamine Niine 49 krundile.

Seitsme menetluses oleva planeeringu koostamine on peatunud eskiisitasemel, ühel juhul taotles huvitatud isik vastuvõetud planeeringu mitte avalikustamist. Kui huvitatud isikutel detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise vastu huvi puudub, praegune majanduslik olukord ei võimalda varem soovitud tegevusi arendada, on ilmnenud asjaolud, mille tõttu ei ole planeeringu edasine menetlemine otstarbekas ega põhjendatud, siis võib linn kaaluda detailplaneeringu koostamise menetluse lõpetamist. Kui omanik esitab linnale avalduse detailplaneeringu algatamise taotluse tagasivõtmiseks, siis saab linn vormistada otsuse detailplaneeringu koostamise lõpetamise kohta.

**2.6 Detailplaneeringute vastavus üldplaneeringule**

Üldplaneeringu kehtestamisele järgnenud aja jooksul (alates 24.11.2006.detsembrist) on linnas kehtestatud 65 detailplaneeringut elamute, ärihoonete, tootmishoonete, tänavate, jms projekteerimiseks ja ehitamiseks. Linnas kehtivad detailplaneeringud vastavad üldplaneeringule.

Kaheksa aasta jooksul on üldplaneeringusse sisse viidud 14 detailplaneeringuga tehtud muudatust (vt lisa 2).

Enamus muudatusi on tehtud lähtuvalt avalikest huvidest:

* Tšaikovski puiestee pikendus võimaldas promenaadi kaldakindlustuse terviklikku ehitamist piki merekallast;
* Lihula mnt 10 krundi jagamine ärikrundiks ja ühiskondlike hoonete krundiks võimaldas ehitada universaalhalli;
* Kuuse tänava äärsete pereelamute maa sihtotstarbe muutmine ühiskondlike hoonete maaks võimaldas ehitada 5 pereelamut lastekodule;
* Hommiku kalda äärses roostikus ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldas kavandada kergliiklustee rajamist.

Osaliselt on muudetud maa-alade senist sihtostarvet kahekorruselise hoonestusega elamumaaks (nt haljasalade maa Kalda 40 krunt, mis oli endisele omanikule tagastatud maa; Holmi kallas 18 ja F.R.Kreutzwaldi tn 13 planeeringutega asendati korterelamumaa üksikelamumaa sihtotstarbega.

Analüüsides tehtud muudatusi, siis tulenevad need konkreetsetest muutmisvajadustest mõne krundi piires, samas toetavad linna üldist arengut ja enamus neist ei ole muutnud üldplaneeringu põhilahendust.

Viimastel aastatel on algatatud vähem üldplaneeringut muutvaid detailplaneeringuid.

Maavanema juures on toimunud planeeringuvaidluste ära kuulamine kahel korral (aastatel 2006 ja 2008). Maavanem on jäänud linnaga samale seisukohale. Maavanema heakskiitu on taotletud enne üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute kehtestamist ja kõigil juhtudel on linnale tehtud ettepanek detailplaneeringu kehtestamiseks.

Planeeringute kohtuvaidlusi seoses Haapsalu planeeringutega ei ole olnud.

**2.7 Üldplaneeringu muutmise vajadus ja võimalused**

1. *Üldplaneeringu muutmise vajadused võivad tuleneda linnast sõltumatutel põhjustel* nagu Riisipere-Haapsalu raudteekoridori pikendamine Rohukülani.

Praegu kehtiv üldplaneering käsitleb Haapsalut Tallinna suunalise raudtee lõpp-peatusena. Kui maakonna teemaplaneeringuga „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“ kavandatakse raudtee koridori pikendamine läbi Haapsalu linna Rohukülani, siis kehtestatud maakonna teemaplaneeringuga tehakse vastav ettepanek linna üldplaneeringu muutmiseks. Linn võib ettepanekut toetada, kuid omal algatusel linn sellist muudatust üldplaneeringusse ei kavandada.

1. *Üldplaneeringu muutmise vajadused, mis tulenevad planeeringute mitte realiseeritavusest.*

Ehitusbuumi ajal planeeriti linna, eriti holmidele, suures mahus korterelamute ehitamist. Sellised planeeringud (Uus-Sadama 28/Krimmi holm ja Holmi kallas 18a, 18b, 20) vajaksid üle vaatamist. Nende planeeringute puhul võiks kavandada maa-aladele täiendavaid maakasutuse sihtotstarbed nagu näiteks puhkeostarbeline ärimaa, väikeelamumaa jms. Linn on valmis menetlema nende alade ümber planeerimist kui maaomanikud teeksid vastava ettepaneku.

1. *Üldplaneeringu muutmine seoses linnale tehtava ettepanekuga maaalade kohta, mille kasutamist linn ei ole seni ette näinud, pole reaalseks pidanud*

nt roostunud madalate alade kasutusele võtmine selle eelneva täitmise läbi. Kui ettepanek vastab linna üldistele arenguprintsiipidele, sel juhul võtab linn kaaluda, kas ettepanek on realiseeritav ja viib läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse, KSH menetluse ja avalikustab sellise detailplaneeringu vastavalt üldplaneeringu avalikustamise reeglitele. Kui saavutatakse ühiskondlik kokkulepe kehtestatakse detailplaneering ja viiakse vastav muudatus üldplaneeringusse.

Kuna üldplaneeringu koostamisel ei ole kõiki arenguid võimalik ette näha, siis võimaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmine põhjendatud juhtudel läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringute teatud paindlikkust linna arendamisel.

Üldplaneeringu läbivaatamisel selgus, et üldplaneeringu seletuskirja olemasolevat olukorda kirjeldav osa on vananenud. Linna arengus on toimunud olulised muutused, mida tuleb kajastada linna järgmises üldplaneeringus. Praegused linna poolt kavandatud tegevused ei too endaga kaasa ettepanekuid üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Seoses praegu kehtiva ehitusseadusega, mille mõistes on ehitamine ka maapinna täitmine, jalgteede ja kaldarinnatiste rajamine, võib kaldaäärsete alade arendamisel tekkida on vajadus üldplaneeringu alusel määratud ranna ja kalda ehituskeeluvööndi muutmiseks. Üldplaneeringut koostades oli põhimõtteks, et ehituskeelualasse ei ehitata hooneid, kergliiklusteed, kaldakindlustused jms olid lubatud.

**2.8 Üldplaneeringu ajakohasus riskide osas**

* arvestamine üleujutusohuga – projekteerimisel ja ehitamisel on arvestatud üldplaneeringuga määratud ehitiste minimaalse +- kõrgusega +2,2. Sellisel juhul välditakse hoonete veekahjustusi suurimate veetõusude (kuni +2m) korral;
* linna läbiv transiitliiklus, samuti ohtlikud veosed, kulgevad jätkuvalt mööda linna läbivaid maanteid, suurendades kesklinna liikluse intensiivsust. Üldplaneeringusse kavandati koostöös Ridala vallaga linna võimaliku ümbersõidutee asukoht. Selle tee planeerimine ja ehitamine on linna ülene protsess. Linna vastavad järelepärimised ei ole seni riigi tasandil toetust leidnud. Üldplaneeringus riskifaktorine esile toodud kitsuke Jaama oja sild on olukorra parandamiseks rekonstrueeritud. On alustatud Tallinna mnt ja Jaama tänava rekonstrueerimisprojekti koostamist (rekonstrueeritav tänavaosa liitub varem rekonstrueeritud Kiltsi tee lõiguga);
* Haapsalu linnas ei ole ohtlikke kemikaale käitlevaid ettevõtteid;
* kõik kehtestatud detailplaneeringud, tootmisehoonete projektid on kooskõlastatud Päästeametiga. Uusi riskidega seotud ehitisi Haapsalu linna ei ole ehitatud.

1. **KOKKUVÕTE ÜLDPLANEERINGU ÜLEVAATAMISE TULEMUSTEST**

Haapsalu linna üldplaneering kehtestati 24.11.2006. aastal. Üldplaneeringu koostamisel loodeti planeeringu tulemusi näha teostumas 10-15 aasta jooksul.

Ehitustegevus linnas on toimunud vastavuses üldplaneeringuga, kuid linna areng ei ole toimunud nii kiiresti ja sellises mahus, kui üldplaneeringu koostamisel kavandati. Linna arengut on mõjutanud majanduskasvule järgnenud kriis, mis on vähendanud linna tulusid.

Üldplaneeringus planeeritud ruumiliste lahendite realiseerimine on toimunud vastavalt linna arengukavale ja kuna arenguskavas 2013-2020 planeeritud tegevused on vastavuses kehtiva üldplaneeringuga, sellest tulenevaid muutmisvajadusi ei ole.

Seega linna üldplaneering on ajakohane ning selle edasine elluviimine võimaldab tasakaalustatult jätkata linna ruumilist arengut. Ülevaatamise käigus ei ilmnenud vajadusi algatata koheselt linna uue üldplaneeringu koostamine, samuti puuduvad selleks käesoleval aastal majanduslikud võimalused.

Haapsalu üldplaneering on kavandatud kehtima vähemalt aastani 2016. Seega tuleks linna lähiaastate kaalumisele võtta uue üldplaneeringu algatamine ja vajadusel näha selleks eelarves ette vajalikud vahendid.

Linnavalitsus saab eelnevalt alustada uue üldplaneeringu koostamise ettevalmistamisega, lähtematerjalide kokku panemisega.