



HAAPSALU LINNAVOLIKOGU

Haapsalu

26. september 2025 nr 195

Kajaka detailplaneeringu osaline
kehtetuks tunnistamine
Kajaka kinnistu osas
(Kajaka, Allika küla, Haapsalu linn)

Kajaka kinnistu omanik esitas 30. juulil 2025. a. taotluse Ridala Vallavolikogu 28. detsember 2006. a. korraldusega nr 136 kehtestatud „Kajaka maaüksuse detailplaneeringu“ (edaspidi detailplaneering) osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Kajaka kinnistu (katastritunnus 67405:002:0335) osas. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on Kajaka kinnistule ehitusõiguse taotlemine ja elamu püstitamine.

Kajaka maaüksuse detailplaneeringu eesmärk oli jagada hoonestamata Kajaka maaüksus kolmeks eraldiseisvaks katastriüksuseks, millest kaks oli planeeritud suvilakruntideks ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks. Ehitusala määrati kahele krundile, Liselle (katastritunnusega 67405:002:0336) ja Aasapõllu (katastritunnusega 67405:002:0337), Kajaka kinnistule ehitusala ei määratud. Kajaka kinnistul puuduvad ehtisregistri andmetel hooned ja rajatised, kinnistule on tagatud avalik juurdepääs Varni teelt.

Liselle kinnistul asub ehtisregistri andmetel puurkaev ehtisregistri koodiga 220564121, kinnistule on kavandatud puhkemaja ehtisregistri koodiga 120583571 ja saun ehtisregistri koodiga 120592418 ning püstitamisel on saun ehtisregistri koodiga 120585227, kinnistule on tagatud avalik juurdepääs Varni teelt servituudi määramise kaudu. Aasapõllu kinnistul puuduvad ehtisregistri andmetel hooned ja rajatised, kinnistule on tagatud avalik juurdepääs Varni teelt servituudi määramise kaudu.

Kajaka kinnistu asub tervenisti Väinamere hoiualal ning ühtlasi Natura 200 võrgustikku kuuluval Väinamere loodus- ja linnualal. Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Haapsalu Linnavolikogu 27. septembri 2024 otsusega nr 162 otsusega kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt jääb Kajaka kinnistu hajaasustusalale. Hajaasustusalal ei ole üldjuhul elamumaa maakasutuse juhtotstarbeid määratud, v.a uushoonestusaladel ja endiste aiandusühistute maa-aladel. Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt jääb Kajaka kinnistu rohevõrgustiku tugialale. Rohevõrgustiku tugialad on piirkonnad, millele rohevõrgustiku süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub, tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega.

Rohevõrgustiku aladele hajaasustuses on üksikute elamute ehitamine lubatud vastavalt Haapsalu üldplaneeringu ptk 3.2.3. „Rohevõrgustik“ tingimustele.

Kajaka kinnistu detailplaneering on tänaseks 18 aastat vana ja on ellu viidud.

Kajaka kinnistu omanik soovib käesoleva taotlusega osaliselt kehtetuks tunnistada Kajaka kinnistul oleva detailplaneeringu, eesmärgiga püstitada kinnistule hooned, kuid ca 18 aastat tagasi kehtestatud detailplaneering antud kinnistule ehitusõigust ei andnud. Ehitusõiguse määramiseks kehtestatud detailplaneeringu alal on kehtiva planeerimisseaduse ja ehitusseaduse kohaselt vajalik detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine, seetõttu on 18 aasta vanuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud.

Lähtudes Keskkonnaameti 31.08.2021 kirjast nr 7-9/21/17387-2 kinnistu omanikule, on Kajaka katastriüksusel ehitustegevuseks vajalik Keskkonnaameti nõusolek. Antud kirjas lisatakse, et Kajaka katastriüksuse sihtotstarvet ei saa määrata 100% elamumaaks, sest kavandatud maaüksusel asuvad valdavas ulatuses kaitstavad poollooduslikud kooslused. Keskkonnaamet on seisukohal, et katastriüksuse sihtotstarbeks peab jääma kas maatulundusmaa 100% või määrata sihtotstarve maatulundusmaa vastavalt poollooduslike koosluste osakaalule. Lisaks on Keskkonnaamet seisukohal, et Kajaka katastriüksusel on võimalik elamuhoonete ehitamine katastriüksust läbiva tee ja katastriüksusega piirneva Varni tee ristumisala lähedal, kus puuduvad poollooduslikud kooslused. Planeeritav elamu kavandatakse olemasoleva hoonestuse vahele Allika küla keskusesse.

Katastriüksusele uue hoone ehitamiseks hajaasustuse tingimustel detailplaneeringu koostamise kohustus puudub (PlanS § 125 lg 1), kuid ehitusõiguse taotlemiseks tuleb Ehitusseadustiku § 26 kohaselt taotleda kohalikust omavalitsusest projekteerimistingimused.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja PlanS § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu ainupädevuses. Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

Juhindudes planeerimisseaduse § 10 lg 1, lg 3, § 140 lg 1 p 1 ja p 2, lg 2 ja 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2 ja § 70 lg 1 ning Kajaka kinnistu omaniku 30. juuli 2025 avaldusest, Haapsalu Linnavalikogu otsustab:

1. Tunnistada Ridala Vallavolikogu 28. detsember 2006 korraldusega nr 136 kehtestatud Kajaka maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Kajaka kinnistu osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistatava maa-ala piiride skeem on esitatud otsuse lisas (Lisa 1).
2. Haapsalu Linnavalitsusel:
 - 2.1.teavitada Kajaka (katastritunnus 67405:002:0335), Liselle (katastritunnus 67405:002:0336), Aasapõllu (katastritunnus 67405:002:0337) kinnistute omanikke detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest;
 - 2.2.teavitada planeeringuala naaberkinnistute omanikke detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest;

2.3.avaldata otsus ajalehes Lääne Elu, milles Haapsalu linn avaldab ametlikke teateid, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Haapsalu linna veebilehel.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

4. Otsuse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Haapsalu Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Malle Õiglas
Volikogu esimees