



Lääne-Nigula Vallavalitsus  
Reg kood 75038598  
Haapsalu mnt 6, Taebla alevik 90801  
Tel 472 0300  
vv@laanenigula.ee  
www.laanenigula.ee



AB Artes Terrae OÜ  
Reg kood 12978320  
Küütri 14, Tartu 51007  
Tel 742 0218  
artes@artes.ee  
www.artes.ee

## Lääne-Nigula valla üldplaneering

Lääne maakond



**Tellija ja planeerimisprotsessi korraldaja:** Lääne-Nigula Vallavalitsus

Vallavanem: Janno Randmaa

Ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja: Heikki Salm

Osavalla vanemad: Katrin Viks, Aivi Heinleht, Aivo Hirmo

Maa-ja planeerimisspetsialist: Marika Meister

Maanõunik: Sirje Selart

Ehitusnõunik: Marje Hiiesalu

Teede-ja kommunaalnõunik: Olev Peetris

**Planeeringu konsultant:** AB Artes Terrae OÜ

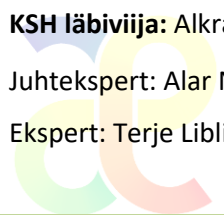
Projekti juht, ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt: Heiki Kalberg

Ruumilise keskkonna planeerija: Jürgen Vahtra

**KSH läbiviija:** Alkranel OÜ

Juhtekspert: Alar Noorve

Ekspert: Terje Liblik



## Sisukord

|                                                                                                                                                                                                                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Sissejuhatus .....</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>5</b> |
| <b>1. Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid .....</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>5</b> |
| <b>2. Valla ruumilise arengu põhimõtted .....</b>                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b> |
| <b>3. Planeeringulahendus.....</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>7</b> |
| 3.1. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine .....                                                                                                                                                                                             | 7        |
| 3.2. Tiheasustusega alade määramine .....                                                                                                                                                                                                                 | 9        |
| 3.3. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine .....          | 10       |
| 3.3.1. Maakasutuse juhtotstarbe määramine .....                                                                                                                                                                                                           | 10       |
| 3.3.2. Üldised ehituspõhimõtted hajaasustuses .....                                                                                                                                                                                                       | 17       |
| 3.3.3. Tiheasustusalade ja tihedamalt asustatud külaosade ehitus- ja kasutustingimused ...                                                                                                                                                                | 19       |
| 3.4. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist .....                                                                                                              | 22       |
| 3.5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine .....                                                                                                                                                                           | 22       |
| 3.6. Transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi muutmine ..... | 22       |
| 3.6.1. Liikuvuse üldpõhimõtted .....                                                                                                                                                                                                                      | 22       |
| 3.6.2. Kohalike teede määramine .....                                                                                                                                                                                                                     | 23       |
| 3.6.3. Olulise liikluskoormusega maanteed määramine .....                                                                                                                                                                                                 | 24       |
| 3.6.4. Uued perspektiivsed ühendused .....                                                                                                                                                                                                                | 24       |
| 3.6.5. Tänavade kaitsevööndi laiendamine või suurendamine, täiendav kooskõlastamine riigitee omanikuga .....                                                                                                                                              | 25       |
| 3.6.6. Taliteed .....                                                                                                                                                                                                                                     | 26       |
| 3.6.7. Metsateed .....                                                                                                                                                                                                                                    | 26       |
| 3.6.8. Uute kergliiklusteede kavandamine .....                                                                                                                                                                                                            | 26       |
| 3.6.9. Planeeritud Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrass .....                                                                                                                                                                                         | 27       |
| 3.6.10. Parkimiskorraldus .....                                                                                                                                                                                                                           | 27       |
| 3.6.11. Sadamad ja lautrikohad .....                                                                                                                                                                                                                      | 28       |
| 3.6.12. Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid .....                                                                                                                                                                                                      | 28       |
| 3.7. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....                                                                                                                                                    | 29       |
| 3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine...                                                                                                                                                              | 30       |
| 3.8.1. Üldosa .....                                                                                                                                                                                                                                       | 30       |
| 3.8.2. Elektrivõrk .....                                                                                                                                                                                                                                  | 30       |
| 3.8.3. Sidevõrk .....                                                                                                                                                                                                                                     | 30       |
| 3.8.4. Taastuvenergeetika .....                                                                                                                                                                                                                           | 31       |
| 3.8.5. Kaugküttepõlvkonnad .....                                                                                                                                                                                                                          | 33       |
| 3.8.6. Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgud .....                                                                                                                                                                                                            | 33       |
| 3.8.7. Tuletõrje veevõtukohad .....                                                                                                                                                                                                                       | 35       |
| 3.8.8. Sadameveesüsteemid .....                                                                                                                                                                                                                           | 35       |

|         |                                                                                                                                                   |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.8.9.  | Hara lahe ja Haapsalu Tagalahe ühenduskanal .....                                                                                                 | 36 |
| 3.9.    | Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine .....                                                                                           | 36 |
| 3.10.   | Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine ..... | 36 |
| 3.11.   | Supelranna ala määramine .....                                                                                                                    | 37 |
| 3.12.   | Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul .....                         | 37 |
| 3.12.1. | Korduva üleujutusala piiri määramine mererannal .....                                                                                             | 37 |
| 3.12.2. | Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul .....                                                                                | 38 |
| 3.13.   | Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine .....                                                                                       | 38 |
| 3.14.   | Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine .....                                                                                | 38 |
| 3.15.   | Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine .....                                      | 42 |
| 3.16.   | Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....                            | 43 |
| 3.17.   | Väärtuslike põllumajandusmaade ja maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....                                       | 44 |
| 3.17.1. | Väärtuslike põllumajandusmaade määramine .....                                                                                                    | 44 |
| 3.17.2. | Väärtuslike maastike määramine .....                                                                                                              | 44 |
| 3.18.   | Metsade majandamise üldised põhimõtted .....                                                                                                      | 48 |
| 3.19.   | Ehitusliku kultuuripärandi säilitamine .....                                                                                                      | 48 |
| 3.19.1. | Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised .....                                                                                               | 48 |
| 3.19.2. | Arheoloogiatundlikud alad .....                                                                                                                   | 48 |
| 3.19.3. | Miljööväärtuslike alade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine .....                                                          | 49 |
| 3.19.4. | Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid, va militaarpärand .....                                                                             | 59 |
| 3.19.5. | Kohaliku tähtsusega militaarpärand .....                                                                                                          | 61 |
| 3.20.   | Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine ...                                                               | 61 |
| 3.21.   | Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine .....         | 62 |
| 3.22.   | Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....                                                                 | 63 |
| 3.23.   | Müra normtasemete kategooriate määramine .....                                                                                                    | 63 |
| 3.24.   | Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine .....                                                                    | 64 |
| 3.25.   | Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine .....                                       | 64 |
| 4.      | Üldplaneeringu elluviimine .....                                                                                                                  | 64 |
| 5.      | Üldplaneeringu kaardimaterjal .....                                                                                                               | 66 |
| 6.      | Maakonnaplaneeringu muutmine .....                                                                                                                | 68 |
| 7.      | Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused .....                                                                                                | 68 |



## Sissejuhatus

Lääne-Nigula Vallavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 79 algatati Lääne-Nigula valla üldplaneeringu (ÜP) koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), mille eesmärgiks on uue Lääne-Nigula valla territooriumi ruumilise arengu põhisuundade ja tingimuste määramine, detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramine ning detailplaneeringu kohustuseta aladel maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine. Üldplaneeringu koostamine on algatatud ühtsete ruumiliste suuniste ja reeglite kujundamiseks haldusreformi käigus ühinenud vallas, mis tagaks tasakaalustatud arengu ja strateegiliste eesmärkide saavutamise. Sealjuures on uute elamu-, äri- ja tootmisalade laienemist vajalik suunata koos mõjude hindamisega majanduslikule, sotsiaalsele ja kultuurilisele keskkonnale. Üldplaneeringu teksti ülesehitus järgib üldjoontes planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesannete järjestust. Üldplaneeringu kaardimaterjali maakasutuse juhtotstarvete määramisel lähtutakse Siseministeeriumi poolt välja töötatud soovituslikest leppemärkidest ning nende praktilisest vajadusest tingitud täiendustest. Planeeringu seletuskiri ja joonised moodustavad ühtse terviku ning neid tuleb käsitleda koos.

## 1. Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid

Planeeringuala hõlmab 2017. aasta sügisel Lääne-Nigula vallaks liitunud endisi Lääne-Nigula, Martna, Kullamaa, Nõva ja Noarootsi territooriume.

Valla territooriumi osas kehtib riigitasandi planeeringutest üleriigiline planeering „Eesti 2030+“.

Valla territooriumi osas kehtivad järgmised maakonnatasandi planeeringud:

- Lääne maakonnaplaneering 2030+;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Läänemaa koosseisu arvatud endise Nissi valla osa endise Rehemäe (nüüdse Rehemäe ja Kuke) küla ulatuses);
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine";
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine“.

Valla territooriumil kehtib 13 üldplaneeringut:

- Oru valla Kirimäe üldplaneering, kehtestatud 26.03.1997. a otsusega nr 27;
- Risti valla üldplaneering, kehtestatud 7.11.2007. a määrusega nr 12;
- Oru valla üldplaneering, kehtestatud 11.12.2008. a otsusega nr 195;
- Taebla valla üldplaneering, kehtestatud 19.02.2009. a otsusega nr 209;
- Noarootsi valla üldplaneering, kehtestatud 09.07.2003. a määrusega nr 22;
- üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Noarootsi valla rannaalade teemaplaneering“, kehtestatud 15.06.2006. a määrusega nr 13;
- üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Noarootsi valla miljööväärtuslike hoonestusalade teemaplaneering“, kehtestatud 27.09.2007. a määrusega nr 15;
- üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Aulepa tuulepargi teemaplaneering“, kehtestatud 30.04.2007. a otsusega nr 36;
- üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Noarootsi valla elamualade teemaplaneering“, kehtestatud 23.01.2009. a otsusega nr 2;
- Kullamaa valla üldplaneering, kehtestatud 23.11.2007. a määrusega nr 80;
- Nõva valla üldplaneering, kehtestatud 25.03.2011. a otsusega nr 5;



- Martna valla üldplaneering, kehtestatud 19.12.2007. a määrusega nr 13;
- Nissi valla üldplaneering, kehtestatud 17.04.2014. a otsusega nr 13 (Rehemäe küla osas).

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse valla valdkondlike arengukavadega ning üldplaneering on aluseks arengukavade koostamisel.

## 2. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Lääne-Nigula vallas elab 01.01.2021 seisuga 7 155 elanikku<sup>1</sup>. Rahvastikuproгноos kohaliku omavalitsusüksuste rühmades (klasteranalüüs perioodiks 2015-2030) jagab ühinenud piirkonnad erinevate rahvastikunäitajate ja proportsioonide alusel erinevatesse klassidesse. Endise Oru, Taebla ja Risti valdade piirkonda saab lugeda valla kõige stabiilsemate rahvastikunäitajatega piirkonnaks, mis on võrreldavad eesti keskmistega, mis siiski tähendab eeldatavalt rahvaarvu vähenemist kuuendiku võrra aastaks 2030. Endise Nõva valla piirkonda iseloomustab küll positiivne ränne, kuid negatiivne iive ning vähene laste ja noorte osakaal. Noarootsi, Kullamaa ja Martna piirkonda iseloomustavad äärealale omased rahvastikunäitajad ning aastaks 2030 eeldatakse rahvastiku vähenemist neis piirkondades umbes viiendiku võrra.

Eesti väikeasulate uuringu (2019) kohaselt on enamik asustusüksusi vallas kahaneva rahvastikuga, kuid silma paistab Noarootsi piirkond, kus mitmed külad on kasvavad ning kõrgema laste osakaaluga. Mõned külad Tallinn-Haapsalu maantee läheduses on samuti kasvavad, kuid valdavalt osa vallast iseloomustab kahanemine ning elanikkonna vananemine, mis ühtib kogu riigis aset leidvate protsessidega.

Arvestades ühiskonnas toimuvaid muutusi nagu liikuvuse kasv, kaugtöövõimalused, suurem ettevõtlikkus ja mitme kodu omamine, võib arvata, et arengueeldused on mõnevõrra paremad, kui näitab rahvastikustatistika. Kasvav jõukus võimaldab omada inimestel rohkem kinnisvara, mis tähendab, et isegi rahvaarvu kahanemine ei ole otseses seoses ehitussurvega. Inimeste soovi soetada kinnisvara toetab rahulik ja puhas elukeskkond ning mere lähedus. Paremate ühenduste ja põhiteenuste kättesaadavuse tagamisel kohalikes keskustes võib looduslähedane ja puhas elukeskkond osutada atraktiivseks elu- ja suvituspäikonnaks. Paremad ühendused Tallinna linnastuga läbi rongiliikluse taastamise võivad anda olulise tõuke Risti-Taebla-Palivere piirkonna arengule.

Lähtudes ühinemislepingus kokku lepitud põhimõtetest arendatakse Lääne-Nigula valda 8 keskuse põhiselt, lähtudes seejuures keskuste arengueeldustest ning tagades kõigis keskustes vajaliku avalike teenuste paketi.

Valla üldised ruumilise arengu eesmärgid on:

- tagada tasakaalustatud areng, mis väärtustab loodushüvesid ja rikkalikku kultuuripärandit, luues samas võimalusi ettevõtluse arenguks ja töökohtade tekkeks;
- võimaldada tõmbekeskustes paindlikku ja mitme-otstarbelist maakasutust, et soodustada asustuse tihendamist, luua uusi arenguvõimalusi ja tagada teenuste kättesaadavus. Hoiduda tuleb monofunktsionaalsete ja paindumatult täpse detailsusastmega ehitus- ja planeerimistingimustega alade kavandamisest, et vältida üldplaneeringu kohese muutmise vajadust;
- hajaasustuses uue hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri. See ei tähenda, et loodav ruum peab ümbritsevat keskkonda kopeerima,

<sup>1</sup> Rahvastikuregister



vaid olenevalt arhitektuursest kontseptsioonist peab see olemasolevaga mahuliselt ja ruumiliselt kokku sobituma (see nõue iseenesest ei välista ühtegi stiili);

- läbi üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise tagada ruumilise keskkonna kujundamine ühtsete põhimõtete alusel, kaasates üldplaneeringule järgnevate kaalutlusotsuste tegemisse vastava valdkonna eriteadmistega spetsialistid (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog);
- väärtustada valla puhkemajanduslikku potentsiaali läbi väikesadamate, supelrandade ja teiste puhkemajanduslike objektide arenguvõimaluste otstarbeka realiseerimise (paremad juurdepääsud, kasvuvõimalused);
- tagada transpordivõrgustike terviklikkus läbi avaliku teedevõrgu kehtestamise;
- suunata elamuarendust eelkõige olemasolevatesse tihedamini asustatud ja oluliste loodusväärtusteta piirkondadesse, kus suurem osa vajaminevast taristust on olemas või lähiulatuses (juurdepääsuteed, elektrivõrk, vee- ja kanalisatsioonivõrk);
- keskuste sidumine nende tagamaadega, arvestades inimeste kasvavat mobiilsust (kergliiklusteed, maanteetransport);
- tagada väärtuslike põllu- ja metsamaade sihtotstarbeline kasutus ja säilimine.

Üldplaneeringu hea rakendamise eelduseks on eriteadmistega isikute kaasamine otsuste tegemisel detailplaneeringu ja projekteerimise staadiumis.

### 3. Planeeringulahendus

Üldplaneeringu teemadekäsitlus tugineb planeerimisseaduse § 75 lg 1-st, ülesanded ja nende käsitlus on esitatud allpool. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse võimalikult suures ulatuses põhimõtet, et kuna kehtivaid õigusakte ja piiranguid üldplaneeringuga ei kehtestata, siis neid tekstis ja joonistel ei esitata.

#### 3.1. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Maakonnaplaneeringu teenuskeskuste hierarhia kohaselt on valla kohalikeks keskusteks Taebla, Risti ja Kullamaa. Kohalike keskuste eesmärk on rahuldada elanike igapäevaelu põhivajadusi (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg). Üldplaneeringu seisukohast on vaatamata kahanevale rahvaarvule oluline tagada kohalike keskuste teenusbaasi säilimine ja läbi maakasutuse luua võimalused uute teenuste ja töökohti tagavate ettevõtetele. Taebla-Linnamäe-Palivere-Risti moodustavad ühtselt toimiva koostoimepiirkonna ning nende asulate sidumine läbi ühenduste parendamise võimaldab vajalike teenuste paremat jagamist keskuste toimepiirkonnas. Taebla-Linnamäe-Palivere-Risti koostoimepiirkond koos läbiva Ääsmäe- Haapsalu- Rohuküla põhimaanteega nr 9 ja kavandatava raudteeühendusega on vallas oluliseks arenguteljeks ning töökohtade ja teenuste tagajaks. Lähikeskusteks on Linnamäe, Martna ja Palivere kus on tagatud lihtteenuste kättesaadavus. Saareliste keskustena on Nõva ja Pürksi, mis geograafiliselt on mõnevõrra eraldatud ning kõiki kohalikke teenuseid ei pruugi olla võimalik kohapeal tagada. Saareliste keskuste teenusbaasi säilitamine on üldplaneeringu oluliseks eesmärgiks ning nende puhul tuleb leida paindlikke ja infotehnoloogial tuginevaid lahendusi. Kõik maakonnaplaneeringus määratletud keskused on üldplaneeringus määratud tiheasustusaladeks, kus on detailselt lahendatud maakasutuse juhtotstarbed ning määratud detailsemat kasutus- ja ehitustingimused. Kõik täiendavalt määratud tiheasustusalad toimivad samuti lähikeskusena, kus kodulähedaste teenuste kättesaadavus sõltub kogukonna- ja ettevõtlusiniitsiatiivist kuid ka hooajalisusest.

Kogu üldplaneeringus määratud tingimuste pakett, mis on määratud peamiselt maakasutuse juhtotstarbe, ehitustingimuste ja väärtuste säilitamise tingimuste toetab maakonnaplaneeringus

esitatud keskuste hierarhiat, ehk tingimustega on tagatud võimalused hierarhiakohaste teenuste arendamiseks samas säilitades piirkondlikke väärtusi. Keskuste arendamiseks on vajalik eelkõige lähtuda tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ja ala-kasutatud maa-alade ning hoonete taaskasutusele võtmist.

Tiheasustusalade maakasutus võimaldab ehitada uusi hooneid nii elamise, sotsiaalsete kui äriliste teenuste osutamiseks, samuti keskkonda negatiivselt mitte mõjutavate töökohtade loomiseks. Paljudele aladele, mille arengupotentsiaali on raske ette prognoosida on määratud segahoonestuse maa-ala maakasutuse juhtotstarve. Segahoonestuse maa-ala võimaldab maa-alade mitmekülgsemat ja paindlikumat maakasutust, mis tänases kiiresti muutuvas ühiskonnas on eesmärgipärane. Teisalt kaasneb paindlikkusega vastutus välistada hilisemates ruumiloome protsessides maakasutuse konfliktide teke, mistõttu üldplaneeringu alusel kaalutusotsuste kujundamisel vajalik eriteadmistega spetsilistide kaasamine.

Hea ning eri ühiskonnagruppidele sobiliku ruumi eelduseks on ennekõike projekteerimistingimustele või detailplaneeringu lähtetingimuste väljastamisele eelnev erialaspetsialistide poolt tehtud piirkonna analüüs, mis võimaldab täpsustada üldplaneeringus toodud üldiseid põhimõtteid ja nõudeid.

Tiheasustusega aladel tuleb ennekõike keskenduda olemasoleva teenusbaasi säilitamisele ja avaliku ruumi kvaliteedi tõstmisele. Avaliku ruumi kavandamisel tuleb rakendada universaalse disaini, kaasava elukeskkonna ja säästva arengu põhimõtteid. Kõik avalike ehitiste ehitusprojektid ja planeeringud peavad tagama, et loodav keskkond on:

- kasutatav kõigi erinevate kasutajate gruppide poolt ja kõigil on sellele ligipääs;
- arusaadav, riskivaba ja ohutu kõigile kasutajatele;
- propageerib tervislikku eluviisi ja kasutust ega ole ohuks kellegi tervisele;
- esteetiline;
- energiatõhus;
- võimalikult väikese ökoloogilise jalajäljega.

Läbi määratud tingimuste toimub edasine asustuse suunamine läbi erinevate õigusaktidest tulenevate menetluste (nt detailplaneering, projekteerimistingimused, ehitusload jms). Üldplaneering näeb, ette, et peamised elanike jaoks vajalikud igapäevateenused peaksid eelistatult asuma eelpool nimetatud keskustes, kuna see eeldab vähem panustamist toetavasse taristusse (juurdepääsud, tehnovõrgud) ning teeninduspiirkonnas paikneb rohkem elanikke. Samas, et kasutada ära valla maaliste piirkondade puhkemajanduse potentsiaal ei välista üldplaneering teenuste arendamist maalises asustuses.

Hajaasustuses on vajalik väärtustada väljakujunenud külastruktuuri ja väärtusi. Senisest enam vajalik väärtustada külamaastikku ja aktiivses kasutuses olevaid viljakaid põllumajandusmaid. Sajandi esimesel kümnendil toimunud mõnevõrra kaootiline arendustegevus tuleb pöörata selgetel reeglitel põhinevaks, millega tagatakse asustusstruktuuri väärtused ja maandatakse loodusjõududest lähtuvad ohud. Viimastel kümnenditel on valla hajaasustuses kavandatud detailplaneeringutega ligikaudu 300 uut elamukrunti, millest tänaseks on põhikaardi järgi veel hoonestamata 256 elamu-/suvilakrunti. Realiseerimata elamukruntidest tervelt 222 krunti asub endise Noarootsi ja Nõva valla territooriumil – arendussoov on peamiselt rannikuäärsetes (puhke-) piirkondades. Arvestades, et Nõva ja Noarootsi piirkonna territooriumil antakse aastas keskmiselt 15 ehitusluba eluhoone või suvila püstitamiseks, piisaks olemasolevatest arendamata kruntidest eeldatavalt enam kui 14 aastaks. Samuti ei ole endiste Lääne-Nigula, Martna ja Kullamaa valdade territooriumitel ei ole aktiivsemat elamuarendust aset leidnud, vaatamata asjaolule, et varasemates üldplaneeringutes on määratud ulatuslikke elamumaa reservmaad alasi. Käesolevas lahenduses on suures osas loobutud varasematest ulatuslikest elamuarenduspiirkondade määramisest põllu- ja metsaaladele.



Asustuse suunamise tingimuste määramisel on võetud arvesse kahanevat rahvastikuproгноosi, millest tulenevalt suunatakse uusi arendusalasid peamiselt olemasolevatele tiheasustusaladele või tihedama asustusstruktuuriga piirkondadesse. Näitena võib tuua Risti aleviku kus vajadus uute elamualade järele eeldatavalt kasvab elektrirongiühenduse tulekuga. Asustatud piirkondade tihendamine vähendab eeldatavasti sundliikumiste vajadust ning kulutusi uute ühenduste ja taristu rajamisele, mis kaasneksid uute looduslike alade kasutuselevõtuga.

Üldplaneeringuga seatavad maakasutus- ning ehitusreeglite määramine on vajalik, et:

- säiliks toimivad rohekoridorid, väärtuslikud loodusobjektid, maastikud ja kultuurimälestised;
- tagada rahvaarvu kahanemise pidurdumine läbi elukeskkonna kvaliteedi hoidmise;
- tagada kaasaja nõuetele vastav tehniline infrastruktuur (veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid jms) ning inimväärne elukeskkond (puhas keskkond, nõuetekohane joogivesi, reovee puhastamine);
- anda maaomanikele, ettevõtjatele ja investoritele selgem pilt erinevatest arenguvõimalustest ja kaasnevatest piirangutest valla territooriumil.

Ettevõtluse- ja tootmise arendamise eesmärgil määratakse üldplaneeringus Koluvere ja Jaakna külas arenguala. Arenguala näol on tegu maakasutuse juhtotstarbest üldisema määratlusega, mis annab üldise suuna võimalikule piirkonnale, kuhu võiks kaaluda mõne uue piirkonda töökohti toova ettevõtte koos vajaliku taristuga. Arenguala määramise eesmärk näidata äri-, teenindus ja tootmisettevõtete eelisarendatav piirkond, kus kaaludes detailplaneeringu koostamist on lubatud äri-, teenindus ja tootmisettevõtete kavandamine (olenemata ÜP kaardil näidatud maakasutuse juhtotstarbest), kui nende negatiivsed mõjud (juhul kui neid on) ei ulatu teiste elu- või ühiskondliku funktsiooniga maa-aladeni. Kuna ettevõtluse- või tootmise võimalikkus iseloomu ei ole planeerimisel võimalik ette näha siis saab see toimuda vaid läbi detailsema analüüsi ja kaasamise.

### 3.2. Tiheasustusega alade määramine

Tiheasustusalade määramisel üldplaneeringuga kaasneb õigusaktidest tulenevalt mitmeid õigusi ja kohustusi omavalitsusele. Üldplaneering kehtestab tiheasustusalade üldise mõistena, kuid ei muuda varasemalt kehtinud tiheasustusalade piire maareformi seaduse mõistes. Taebla, Palivere ja Risti alevike puhul on üldplaneeringus tiheasustusalade piiri määramise näol tegu maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega ala piiri täpsustamisega. Tiheasustusaladeks on määratud kõik maakonnaplaneeringus esitatud kohalikud-, lähi ja saarelised keskused ning lisaks väiksemad külakeskused, kus esinevad peamised tiheasustusalade tunnused (nt. kompaktne ja mitmekesine hoonestus, tsentraalsed tehnovõrgud jne). Üldplaneeringus tiheasustusaladena määratud väiksemates lähikeskustes on võimaldatud kodulähedaste teenuste väljakujunemine sõltuvalt kogukonna- ja ettevõtlusiniitsiatiivist. Üldplaneeringu lahendus lähtub maakonnaplaneeringust tagades läbi maakasutuse ja ehitustingimuste maakonnaplaneeringus esitatud teenuskeskuste hierarhia kohaste teenuste arendamise võimalused vastavates asulates.

Üldplaneering määrab tiheasustusaladeks (va maareformiseaduse mõistes) järgmised üldplaneeringu põhijoonisel kujutatud alad:

- |                     |                      |                      |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| ▪ Risti alevik;     | ▪ Dirhami küla osa;  | ▪ Liivi küla osa;    |
| ▪ Palivere alevik;  | ▪ Pürksi küla osa;   | ▪ Kullamaa küla osa; |
| ▪ Taebla alevik;    | ▪ Piirsalu küla osa; | ▪ Koluvere küla osa; |
| ▪ Nõva küla osa;    | ▪ Martna küla osa;   | ▪ Rõude küla osa;    |
| ▪ Sutlepa küla osa; | ▪ Linnamäe küla osa; | ▪ Luigu küla osa.    |

**Märkus:** Spithami ja Silla küla ei määrata planeeringuga tiheasustusalaks vaatamata sellele, et seal on toodud üldisest hajaasustusest erinevad hoonestustingimused (vt ptk 3.3.3). Üldplaneeringuga ei nähta neid asulaid suuremate teenuste pakkujana, kuid väljakujunenud asustusest ja varasemast planeerimispraktikast lähtuvalt on seal asjakohane tihedama asustuse kujunemine.

Maareformi seaduse kohaste tiheasustusaladena jäävad varasemalt määratud piirides kehtima:

- |                      |                      |                     |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| ▪ Dirhami küla osa;  | ▪ Piirsalu küla osa; | ▪ Taebila alevik;   |
| ▪ Elbiku küla osa;   | ▪ Pürksi küla osa;   | ▪ Telise küla osa;  |
| ▪ Linnamäe küla osa; | ▪ Risti küla osa;    | ▪ Tuksi küla osa;   |
| ▪ Nigula küla osa;   | ▪ Spithami küla osa; | ▪ Österby küla osa. |
| ▪ Palivere alevik;   | ▪ Sutlepa küla osa;  |                     |

### **3.3. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine**

#### **3.3.1. Maakasutuse juhtotstarbe määramine**

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtotstarbe määramine üldplaneeringus ei tähenda maa-alal automaatset nõuet maa-ala uuel viisil kasutamiseks või maakasutuse (katastriüksuse) sihtotstarbe muutust võrreldes senise kasutusega. Maaomanik saab maad senisel otstarbel kasutada, kuni ta seda soovib. Katastriüksuse sihtotstarbe määrab või muudab kohalik omavalitsus vastavalt maakatastriseadusele. Maad ja ehitust puudutavad toimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ning seda ruumilise tervikuna käsitletava ala ulatuses. Ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematult kaetud ala. Erandina omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees. Kaalutusotsuse tegemisel tuleb tagada kavandatava ehitise sobivus keskkonda nii oma mahult kui otstarbalt, et ehitisest tulenev mõju ei halvendaks ümbritsevat keskkonda ning ehitisele oleks tagatud juurdepääs ja tehnovõrkudega ühendatus.

Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatavat hoonet või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel tuleb lähtuda tabelis Tabel 1 kujutatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tuleb tugineda ehitusseadustiku alusel kehtestatavast määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel.



Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega.

| Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos<br>üldplaneeringus määratud juhtotstarbega<br><i>Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde<br/>käivatele rajatistele</i> | Segahoonestus ala                                                                               | Äri- ja teenindustevõtte maa -ala | Ühiskondliku ehitiste maa-ala | Elamu maa-ala | Liikluse maa-ala | Sadama maa-ala | Jäätmeäitluse maa-ala | Tehnoehitise maa-ala | Riigikaitse maa-ala | Tootmise maa-ala | Mäetööstuse maa-ala | Virgustuse maa-ala | Roheala | Kalmistu maa-ala | Veekogu | Maalise asustuse ala | Supelranna maa-ala | Alanduse maa-ala |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------|----------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|--------------------|---------|------------------|---------|----------------------|--------------------|------------------|
|                                                                                                                                                                                                                           | ÜS                                                                                              | Ä                                 | Ü                             | E             | L                | LS             | OJ                    | OT                   | R                   | T                | TM                  | P                  | H       | S                | V       | MA                   | SP                 | AM               |
| Korterelamu, ridaelamu                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaa                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    | 1                |
| (Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Ühiselamu                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                 |                                   |                               | 2             |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Hoolekanduasutuste hoone                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Majutushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone                                                                                                                                                                      |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Toitlustushoone                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Büroohoone                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     | 3                |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Kaubandushoone                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Sõidukite teeninduse hoone, garaaz ja parkimishoone                                                                                                                                                                       |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Sadama-, jaama- või terminalihoone                                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  | 7       |                      |                    |                  |
| Tööstushoone                                                                                                                                                                                                              | 11                                                                                              |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  | 7       | 6                    |                    |                  |
| Hoidla või laohoone                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Meelelahutushoone, ilu- ja isikuteenuste hoone                                                                                                                                                                            |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Muuseumi-, raamatukogu-, haridus- ja teadushoone                                                                                                                                                                          |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Haigla või muu ravihoone                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Spordihoone                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    | 4       |                  | 5       |                      | 8                  |                  |
| Põllumajanduse, metsa-, jahi- ja kalamajandushoone                                                                                                                                                                        |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  | 7       |                      |                    |                  |
| Kultus- ja tavandihooone                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmeäitluse või piirkondliku katlamaja hoone                                                                                                                                           |                                                                                                 |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  | 7       |                      |                    |                  |
| Korraldus-, pääste-, karistusasutuste ja riigikaitse hoone                                                                                                                                                                | 10                                                                                              | 10                                | 10                            |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  | 9       |                      |                    |                  |
| Muu erihoone, muu hoone, rajatis                                                                                                                                                                                          | Kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus hoone ja sellega seonduva rajatise sobivuse kohta |                                   |                               |               |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Mürakategooria                                                                                                                                                                                                            | III                                                                                             |                                   | II                            | II            |                  |                |                       |                      |                     |                  |                     | II, 12             | II      | II               |         |                      |                    |                  |
| Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala (protsent krundi pindalast)                                                                                                                                                     | 40%                                                                                             | 40%                               | 40%                           | 30%           |                  |                |                       |                      |                     | 60%              |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga)                                                                                                                                        | 15%                                                                                             | 15%                               | 15%                           | 30%           |                  |                |                       |                      |                     | 15%              |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |
| Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga)                                                                                                                             | 10%                                                                                             | 10%                               | 10%                           | 15%           |                  |                |                       |                      |                     | 10%              |                     |                    |         |                  |         |                      |                    |                  |





**Täiendavad tingimused tabelis 1 toodud numbrite alusel:**

1. vaid aiamaa toimimiseks otseselt vajalik tarvikute hoidmise hoone/kuur vms;
2. kuni nelja eluruumiga/leibkonnaga ühiselamu;
3. lubatud püstitada äri- ja teenindushooneid ning tootmisega vahetult seotud büroohooneid;
4. lubatud vaid spordirajatised;
5. veekogu maa-alale on lubatud püstitada kaldaga funktsionaalselt seotud või kaldaga püsivalt ühendamata spordi- ja puhkerajatisi, kui ei esine muid seadustest tulenevaid piiranguid;
6. maalise asustuse maa-alal on lubatud elektriülikute ja päikeseparkide arendamine vaid seletuskirja ptk 3.8.4 kirjeldatud tingimustel;
7. ainult ehitised, mille ehitamist õigusaktid võimaldavad;
8. supelranna maa-alale on lubatud supelrannaga seonduvate ehitiste püstitamine, kui ei ole muid välistavaid piiranguid;
9. kaitse- ja päästeotstarbelised rajatised võivad ulatuda veekogu alale;
10. vähese keskkonnamõjuga (häiring juhtotstarbele pole juhtotstarbe eesmärki ületav) ehitised;
11. erandjuhul kergetööstusehitised, millel puuduvad negatiivsed välismõjud;
12. üldjuhul II mürakategooria, erandlikuna konkreetsed I kategooria alad ja motoringrada, mis on kategooriata.

**3.3.1.1. Segahoonestusala (ÜS)**

Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänava-äärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesisemad võimalused maa-ala arendamiseks erinevateks hoone kasutamise otstarveteks. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arengusoove ja nende mõjusid konkreetses keskkonnas. Segahoonestusalale ei ole lubatud püstitada negatiivseid häiringuid põhjustavaid hooneid. Kuna segahoonestusala juhtotstarve võimaldab erinevate järgnevate juhtotstarvete kooskasutust, siis tuleb segahoonestusalale kavandatava maaüksuse iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

**3.3.1.2. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)**

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala (vt Tabel 1). Suure külastatavusega hoone kavandamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel või ehitusloa taotlemisel analüüsida, kas piirkonna teedevõrk võimaldab täiendava liikluskoormuse kasvu ning analüüsist lähtuvalt otsustada edasine.

**3.3.1.3. Ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü)**

Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutuste maa-ala (vt Tabel 1).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ühiskondlike hoonete maal:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada taotluse esitamisel, millest lähtuvalt kaalutleb kohalik omavalitsus, kas parkimine tuleb lahendada katastriüksuse siseselt või lähipiirkonnas;
- elamualasse jäävate ühiskondlike hoonete maa arendamisel tuleb tähelepanu pöörata ühistranspordi ja jalgratta- ning jalgliiklust soodustava liiklusskeemi väljatöötamisele ja liiklusohutusele;
- elamualasse kavandatava ühiskondlike hoonete maa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti.



#### **3.3.1.4. Elamu maa-ala (E)**

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu, ühiselamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala (vt Tabel 1). Elamumaale hoonestuse kavandamisel tuleb kaaluda, kas on vajalik avalik üldmaa. Vallavalitsus võib nõuda kuni 10% planeeritava ala määramist piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Üldmaa on vajalik inimeste, eriti laste, sotsiaalseks läbikäimiseks ja tervislike eluviiside harrastamiseks. Üldmaa edaspidine omand ja hooldamine tuleb kokku leppida detailplaneeringu koostamise käigus enne detailplaneeringu kehtestamist.

#### **3.3.1.5. Liikluse maa-ala (L)**

Tee, tänav või väljaku ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone maa-ala. Liikluse maa-ala on määratud vaid tiheasustusaladel. Liiklusmaale võib ehitada teed, väljakut, raudteed, parklat või parkimismaja ja reisijate vedamisega seotud ehitist (vt Tabel 1).

Üldplaneeringus on määratud avalikult kasutatavate teede asukohad. Kinnistu jagamisel ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb olemasolevale ja/või kavandatavale avalikult kasutatavale teele moodustada transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, kui omavalitsus ei otsusta teisiti.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks liiklusmaal:

- tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutuse tagamine ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamine toimub seaduste alusel;
- teedevõrgu arendamisel lähtutakse põhimõttest, et igale avalikule objektile ja maa-alale oleks tagatud vaba juurdepääs;
- uutele ehitistele ja objektidele tuleb kavandada ja välja ehitada juurdepääsuteed;
- uute planeeritud maade kasutuselevõtul ja teedevõrgu planeerimisel tuleb arvestada olemasoleva ja väljakujunenud teedevõrguga. Piirkonnale omase maastikulise ja visuaalse ilme säilitamise nimel ei ole soovitatav olemasolevaid teid laiendada ega õgvendada.

#### **3.3.1.6. Sadama maa-ala (LS)**

Sadamateenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala.

#### **3.3.1.7. Jäätmekäitluse maa-ala (OJ)**

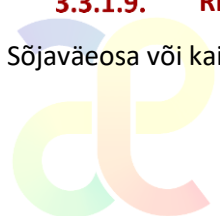
Jäätmete käitlemise ja ladustamise ehitise maa-ala. Jäätmekäitluse maaks loetakse tavajäätmete käitlemise ja ladustamise maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa) ja ohtlike jäätmete käitluse maa (iseseisvat katastriüksust moodustava ehitise maa).

#### **3.3.1.8. Tehnoehitise maa-ala (OT)**

Kanalisatsiooni ja reoveepuhasti ehitise, vee tootmise ja jaotamise ehitise, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitise, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise ja sideehitise maa-ala.

#### **3.3.1.9. Riigikaitsemaa (R)**

Sõjaväeosa või kaitsejõudude asutuse, päästeteenistuse, korrakaitse asutuse ja piirirajatiste maa-ala.





### 3.3.1.10. Tootmise maa-ala (T)

Tootmise maa-alale võib ehitada Tabel 1 esitatud hooneid. Taastuvenergeetika ei käi käesolevas peatükis käsitletava alla, nende käsitus on toodud ptk 3.8.4.

Kuna tootmise maa-alalt võib tulla suuremaid häiringuid (müra, ebameeldiv lõhn jms) kui on häiringute tase elamu või ühiskondliku ehitise maa-alal (või muul vähema häiringute tasemega alal), siis olemasoleva tootmise maa-ala juhtotstarbe korral on seoses ümbritsevaga järgmised põhimõtted:

- võimalike häiringute piirnormide käsitlused võetakse aluseks üldplaneeringu kehtestamise ajal olev olukord – olemasolevad tootmise maa-alad ja olemasolevad elamud või muud häiringuid vähem taluvad ehitised/alad ning üldplaneeringuga määratud vastav juhtotstarve. Juhul, kui kõrvuti paiknevad erineva häiringute tasemega ehitised/alad, siis tuleb tagada madalama häiringute tasemega ehitise juures/(õue)alal vastav piirnorm;
- kui tootmise maa-alal kavandatakse tegevust, mis tõstab häiringute taset, siis tuleb tagada olemasoleva elamu või muu häiringut vähem taluva ehitise/(õue)ala või üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbe juures sellele vastav piirnorm;
- kui tootmise maa-ala lähedusse kavandatakse ehitada elamut või muud häiringut vähem taluvat ehitist, tuleb ehitise kavandamisel arvestada, et tootmise maa-ala piiril võib olla häiringute tase kõrgem ning madalama tasemega häiringute piirnormi tuleb tagada ehitise kavandajal.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- juhul, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa tuua ehitisest või maaüksuselt väljuvat kahjulikku mõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn, tolmu jms), tuleb teha KSH või KMH eelhindang, mis määrab:
  - KSH või KMH läbiviimise vajalikkuse;
  - võimalikud lisauuringud edasiste otsuste tegemiseks;
  - leevendusmeetmed (haljastuse puhverriba, kuja häiringute mõju vähendamiseks jne) tegevuse elluviimiseks;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, kuid kahjulik mõju ei välju arendatavalt maa-alalt, pole vajalik täiendav naabrite või avalikkuse kaasamine;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, mille mõju/ kuja ulatub naabermaaüksustele, tuleb:
  - määrata kuja sõltuvalt tootmise iseloomust ning fikseerida see kas servituudina kinnistusraamatus või detailplaneeringus, mille koostamisel kaasatakse kujasse jäävate maaüksuste omanikke;
  - lähtuda kes ees see eelistatud põhimõttest – kui tootmismaa arendamisel ei ole mõju ulatuses elamut, majutushoonet või ühiskondlikku hoonet või planeeringuga kehtestatud majutushoone, ühiskondliku hoone või elamumaa otstarvet, võib tootmismaa arendamisega edasi minna;
- parkimine lahendada maaüksuse siseselt vastavalt kehtivale parkimismäärusele ja piirkonna ning tootmise liikuvuse omapärale;
- kui tootmismaa piirneb elamute, majutusasutuste või ühiskondliku hoone maaga või tootmistevõimega tuleneb negatiivne välismõju lähipiirkonnas olevale elamu-, majutus või ühiskondlikule hoonetele, tuleb tootmismaa vastavasse serva kavandada mitmerindelise haljastuse (võimalusel laiusega 30- 50 m), mullavall haljastusega vms leevendav meede – oluline on, et piirnevad alad oleksid kahjulike häiringute eest parimal võimalikul viisil kaitstud.

#### **3.3.1.11. Mäetööstuse maa-ala (TM)**

Kehtiva kaevandamisloaga määratud mäeeraldise teenindusmaa. Teenindusmaal võivad asuda ka kaevandamist teenindavad hooned ja rajatised, alal võidakse moodustada puistanguid maavara katvast pinnasest ja ladustada kaevandatud maavara materjali. Muu otstarbega (sh Tabel 1 toodud) ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga hoonete rajamine mäetööstuse maa-aladele on võimalik vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole maapõueseaduse alusel saadud muu sisuga kooskõlastust.

#### **3.3.1.12. Virgestuse maa-ala (P)**

Maa-ala hulka kuuluvad puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste (sh spordihoonete) ning spordirajatiste maa-ala (vt Tabel 1). Eriotstarbelise puhke- ja spordirajatise (nt motoringrada, lasketiir jms) kavandamisel tuleb juhul, kui maa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või arendatavalt maa-alalt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, detailplaneeringuga samaaegselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või projekti koostamisega paralleelselt keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus.

#### **3.3.1.13. Roheala (H)**

Roheala on peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, kuhu on lubatud väikesemahuliste puhkeotstarbeliste või maa-ala teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamine. Erandjuhul võib kaaluda avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

#### **3.3.1.14. Kalmistu maa-ala (S)**

Kalmistumaale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistumaa mõjutab keskkonnanähtuse külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Kalmistu maa-alale rakenduvad kalmistuseadusest tulenevad nõuded. Üldplaneeringus on kalmistute ümbruse metsadele (50 m ulatuses) seatud metsamajandamisega seonduvad tingimused (vt 3.17.2).

#### **3.3.1.15. Veekogu (V)**

Planeeringus on esitatud põhikaardilt tulenevad looduslikud- ja tehisveekogud. Uusi avalikkusele suunatud veekogusid planeeringuga ei kavandata.

#### **3.3.1.16. Maalise asustuse maa-ala (MA)**

Maalise asustuse maa-ala on väljapoole tiheasustusalasid, suuremaid tootmise-, riigikaitse- ja kaevandusalasid jääv maa-ala, millel tulenevalt asustustihedusest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt ei ole otstarbekas detailsema maakasutuse juhtotstarbe määramine. Planeeringujoonisel väljapool konkreetse värviga tähistatud juhtotstarbeid (kaardil on näha aluskaart koos väärtustest tulenevate tingimustega) on maaline asustus. Maalise asustuse maa-ala hõlmab endas metsa-, põllu- ja teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis siin-seal moodustavad väiksemaid külakeskuseid. Maalise asustusega maa-alale täiendavate elamute ehitamisel tuleb arvestada paikkonna ehitusliku ja ettevõtluse eripäradega (põllumajanduslik tegevus, metsa majandamine jms).

Maalise asustusega maa-alal kehtivad lisaks planeeringuga määratud väärtusliku põllumajandusmaa, rohevõrgustiku, miljööväärtuslike alade, väärtuslike rohealade ja väärtuslike maastike lisatingimused.

Kuna tootmise maa-alalt võib tulla suuremaid häiringuid (müra, ebameeldiv lõhn, tolmu jms) kui on häiringute tase elamu või ühiskondliku ehitise maa-alal (või muul vähema häiringute tasemega alal), siis maalise asustuse maa-alal olemasoleva tootmishoone kasutamisel ja ehitamisel on seoses ümbritsevaga järgmised põhimõtted:

- võimalike häiringute piirnormide käsitletud võetakse aluseks üldplaneeringu kehtestamise ajal olev olukord – olemasolevad tootmise maa-alad ja olemasolevad elamud või muud häiringuid vähem taluvad ehitised/alad ning üldplaneeringuga määratud vastav juhtotstarve. Juhul, kui kõrvuti paiknevad erineva häiringute tasemega ehitised/alad, siis tuleb tagada madalama häiringute tasemega ehitise juures/(õue)alal vastav piirnorm;
- kui tootmise maa-alal kavandatakse tegevust, mis tõstab häiringute taset, siis tuleb tagada olemasoleva elamu või muu häiringut vähem taluva ehitise/ala või üldplaneeringuga määratud vastava juhtotstarbe juures sellele vastav piirnorm;
- kui tootmise maa-ala lähedusse kavandatakse ehitada elamut või muud häiringut vähem taluvat ehitist, tuleb ehitise kavandamisel arvestada, et tootmise maa-ala piiril võib olla häiringute tase kõrgem ning madalama tasemega häiringute piirnormi tuleb tagada ehitise kavandajal.

#### **3.3.1.17. Supelranna maa-ala (PR)**

Avalikult kasutatava, nõuetele vastavalt rajatud supelranna maa-ala, mille piires on võimalik püstitada ranna kasutamiseks vajalike ehitisi.

Supelranna maa-alale võib ehitada:

- randa teenindavat hoonet (toitlustus, pood, vetelpääste ruumid, riievahetus jne) vajadusel läbi detailplaneeringu, millega muuhulgas nähakse vajadusel ette ehituskeeluvööndi vähendamine konkreetsetes asukohtades;
- supelranda teenindavat rajatist nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riiehuskabiinid, välisvalgustus jms).

Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada:

- randa teenindavat rajatist nagu sild, hüppetorn, liumägi, veega seonduva puhkeotstarbega rajatist jne.

#### **3.3.1.18. Aianduse maa-ala (MA)**

Aiamaa ja seda teenindava võimaliku väikehoone juhtotstarbega maa-ala. Aiamaa maa-alale võib ehitada aiamaa toimimiseks otseselt vajaliku asjade hoidmise hoone/kuuri vms.

### **3.3.2. Üldised ehituspõhimõtted hajaasustuses**

Hajaasustuseks loetakse kogu planeeringuala, mis ei ole üldplaneeringu peatüki 3.2 kohased tiheasustusalad. Hajaasustuses on üldjuhul hoonete ehitamine üldplaneeringus sätestatud tingimusi järgides lubatud, kui ehitatav ala:

- ei asu väärtuslikul põllumajandusmaal (vt ptk 3.17.1);
- maaüksuselt on tagatud juurdepääs avalikule teeale;
- ei asu liigniiskel või üleujutusohuga alal (vt ptk 3.14; 1.1);
- võimalik on nõuetekohaselt lahendada joogi- ja/või tarbevee saamine ja nõuetekohane reoveekäitlus;
- ei ole ehitust välistavaid õigusaktidest tulenevaid keskkonnapiiranguid.



Üldplaneering seab hajaasustuses järgmised hoonestuspõhimõtted (detailplaneeringu või projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused):

#### **Hoone kasutamise otstarve**

Võimalik hoone kasutamise otstarve koos tingimustega tuleneb ptk 3.3.1 määratud maakasutuse juhtotstarvetest.

#### **Hoonete suurim lubatud arv eluhoonetegrupis/majapidamises**

Hoonete suurimat lubatud arvu üldplaneeringuga ei määrata.

#### **Nõuded hoonete paiknemisele (asukohale)**

Hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 4 m katastriüksuse piirile. Naabermaaüksuste vahelise hoonestuse minimaalne kaugus hajaasustuses on üldjuhul 40 m. Kui hoonestusele on hajaasustuses tagatud nõutud tuletõrje veevõtukoht, siis erandina võib nõudeid vähendada. Rohevõrgustikul paiknevatele hoonetele ja õuealale kehtivad ptk 3.15 tulenevad lisatingimused.

#### **Maaüksuse lubatud suurim ehitisealune pind**

Suurim lubatud ehitisealune pind määratakse igakordselt projekteerimistingimustega (erandjuhtudel detailplaneeringuga) lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, maaüksusest ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga ja ümbritseva asustusega. Hajaasustuses ei tohi elukondlike hoonete suurim hoonete alune pind ületada 10 % katastriüksuse pindalast (põhjendatud juhul võib teha erandeid enne üldplaneeringu kehtestamist moodustatud maaüksuste osas).

#### **Hoonete kõrgus**

Suurim lubatud üksik- või kaksikelamu kõrgus on 10 m ümbritsevast maapinnast, va Tabel 2 ja ptk 3.19 esitatu.

#### **Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused**

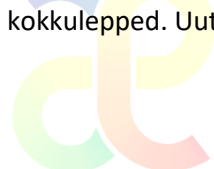
Uute hoonete projekteerimistingimuste andmisel tuleb analüüsida ümbritsevat hoonestuslaadi, kasutatud materjale, ehitusvõtteid, hoonete paiknemist ja avanevaid vaateid ning analüüsist lähtuvalt kujundada asukohapõhised nõuded.

#### **Ehitusuuringu tegemise vajadus:**

Ehitusuuringute tegemise vajadus määratakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringu lähteülesandes, hinnates muuhulgas geoloogilist olukorda ja radooniohtu (eelkõige Saunja, Kadarpiku, Kirimäe, Nihka ja Pälli külates ning Taebla alevikus). Elamualade puhul detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb anda hinnang maanteeliiklusest tingitud müratasemete normidele vastavuse kohta valda läbiva Ääsmäe - Haapsalu – Rohuküla põhimaantee korral (kuni 4000 sõidukit/ööpäevas) ca 75 m kaugusel maanteest ning tugimaanteede korral (kuni 2000 sõidukit/ööpäevas) kuni 50 m kaugusel maanteest. Hinnangu tulemustest lähtuvalt tuleb vajadusel kasutusele võtta müra leevendavad meetmed.

#### **Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted**

Parkimine tuleb lahendada hoonestatava maaüksuse piires. Parkimist on lubatud lahendada väljaspool arendatavat maaüksust juhul, kui selleks on vastava maa-ala omanikuga sõlmitud notariaalsed kokkulepped. Uute teede teemaa laiuks on üldjuhul 5 m tee teljest.



**Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava katastriüksuse miinimumsuurus**

Hoonestatava maaüksuse miinimumsuurus on üldjuhul 0,5 ha. Miinimumsuuruse rakendamise eelduseks on, et kõik vajaminevad kommunikatsioonid (puurkaev, immutusväljak, juurdepääsutee, elektripaigaldised jms) mahuvad koos oma kujadega maaüksuse või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkinnistutele naabermaaüksuse omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped. Erandina võib lubada ehitamist väiksemale kui 0,5 ha katastriüksusele. Erandit on lubatud teha järgnevatel kaalutlustel:

- kõik muud üldplaneeringust tulenevad tingimused on igakülgset tagatud (sh ehitis sobitub keskkonda, tagatud on juurdepääs ja vajalike tehnosüsteemide arendamine) ja katastriüksus on moodustatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- tegu on vana talusüdamega (1940 oli talu olemas).

**Detailplaneeringu koostamise kohustus**

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ei määrata, juhud on toodud ptk 3.5.

**3.3.3. Tiheasustusalade ja tihedamalt asustatud külaosade ehitus- ja kasutustingimused**

Üldplaneering seab tiheasustusaladel asjakohasel juhul maksimaalsed piirväärtused hoonestusele. Detailplaneeringu ja/või projekteerimistingimustega on lubatud seada üldplaneeringus sätestatud nõudest rangemaid piirväärtusi tuginedes konkreetse asukoha iseärasustele, kuid vajadus peab olema kaalutusotsusena selgelt põhjendatud. Selge põhjendusena saab aluseks olla erialaspetsialisti ekspertarvamus, mis tugineb kontaktvööndi analüüsile. Lisaks tuleb vaadelda miljööväärtuslikel aladel sätestatud tingimusi ja põhimõtteid, mis on toodud peatükis 3.19.



Tabel 2. Ehitustingimused tiheasustusaladel ja tihedamalt asustatud külade aladel.

| Tingimust<br>ega ala | Tihe<br>asus-<br>tusala | Tä-<br>his-<br>ka-<br>ard-<br>il | Ehitus- ja kasutustingimused                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risti<br>alevik      | Jah                     | RI                               | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.3.1.<br><u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> määrab DP (erandjuhul PRT)<br><u>Hoonete asukoht:</u> DP (erandjuhul PRT) -väljakujunenud (tänavaaärsel) ehitusjoonel selle olemasolul<br><u>Hoonestatud maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> täpsustatakse DP-ga (erandjuhul PRT-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Palivere<br>alevik   | Jah                     | PA                               | <u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 10 m<br><u>Korterelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 12 m (Taeblas ja Paliveres 16 m)<br><u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> DP (erandjuhul PRT)<br><u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> täpsustatakse DP-ga (erandjuhul PRT-ga); Taebla alevikus on vajalik hinnata radooniohtu; elamualade puhul detailplaneeringute koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb anda hinnang maanteeliiklusest tingitud müratasemetega normidele vastavuse kohta valda läbiva Ääsmäe - Haapsalu – Rohuküla põhimaantee korral (kuni 4000 sõidukit/ööpäevas) ca 75 m kaugusel maanteest ning tugimaanteed korral (kuni 2000 sõidukit/ööpäevas) kuni 50 m kaugusel maanteest. Hinnangu tulemustest lähtuvalt tuleb vajadusel kasutusele võtta müra leevendavad meetmed.                                                                                                                           |
| Taebla<br>alevik     | Jah                     | TA                               | <u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> täpsustatakse DP-ga (erandjuhul PRT-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest.<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 1500 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> kehtib seadusekohane kohustus ja ptk 3.5 toodud juhtudel.<br>Vallavalitsus võib detailplaneeringu koostamise kohustuse nõudest erandkorras loobuda, kui õigusaktid seda võimaldavad. Vallavalitsus võib erandkorras projekteerimistingimuste väljastamise kaalumisel vajadusel ehitusõiguse taotlejalt nõuda ehitise eskiisi või arhitekti poolt koostatud kontaktvööndi analüüsi. Eelpool esitatud üldiseid kasutus- ja ehitustingimused on aluseks projekteerimistingimuste väljastamisel, sealjuures võib erandkorras väljastatavates projekteerimistingimustes seada täpsustavaid tingimusi, et tagada ehitise mahuline ja funktsionaalne sobivus piirkonna väljakujunenud keskkonna ja hoonestuslaadiga. |
| Nõva küla            | Jah                     | NÕ                               | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.2.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Piirsalu<br>küla     | Jah                     | PI                               | <u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> PRT (erandjuhul DP).<br><u>Hoonete asukoht:</u> PRT (erandjuhul DP) -väljakujunenud (tee äärsel) ehitusjoonel selle olemasolul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Martna<br>küla       | Jah                     | MA                               | <u>Hoonestatud maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Linnamäe<br>küla     | Jah                     | LI                               | <u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 10 m<br><u>Korterelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 12 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Liivi küla           | Jah                     | L                                | <u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> PRT (erandjuhul DP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kullamaa<br>küla     | Jah                     | KU                               | <u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Koluvere<br>küla     | Jah                     | K1                               | <u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 1500 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> ei (va ptk 3.5 toodud juhtudel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rõude<br>küla        | Jah                     | RÕ                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| <i>Tingimust<br/>ega ala</i> | <i>Tihe<br/>asus<br/>tusal<br/>a</i> | <i>Tä<br/>his<br/>ka<br/>ard<br/>il</i> | <i>Ehitus- ja kasutustingimused</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Luigu küla                   | Jah                                  | LU                                      | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.3.1<br><u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Hoonete asukoht:</u> PRT (erandjuhul DP) -väljakujunenud (tänava äärsel) ehitusjoonel selle olemasolul<br><u>Hoonestatud maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest<br><u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 10 m<br><u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 1000 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> ei (va ptk 3.5 toodud juhtudel) |
| Sutlepa küla                 | Jah                                  | SÜ                                      | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.3.1.<br><u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Hoonete asukoht:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Hoonestatud maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Dirhami küla                 | Jah                                  | DR                                      | <u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 10 m<br><u>Korterelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 12 m<br><u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> PRT (erandjuhul DP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Pürksi küla                  | Jah                                  | PÜ                                      | <u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> täpsustatakse PRT-ga (erandjuhul DP-ga) lähtudes Tabel 1 toodud piirväärtustest<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 2000 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> ei (va ptk 3.5 toodud juhtudel)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Spithami küla                | Ei                                   | SP                                      | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.3.1.<br><u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Hoonete asukoht:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> 25%<br><u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 8,5 m<br><u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> viilkatus 30- 45 kraadi<br><u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 2000 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> ei (va ptk 3.5 toodud juhtudel)                                                                                                                                                                       |
| Silla küla keskus            | Ei                                   | SI                                      | <u>Kasutamise otstarve:</u> ptk 3.3.1.<br><u>Hoonete suurim lubatud arv maa-alal:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Hoonete asukoht:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse suurim lubatud täisehitusprotsent:</u> 25%<br><u>Üksik- või kaksikelamu suurim lubatud kõrgus:</u> 10 m<br><u>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</u> PRT (erandjuhul DP)<br><u>Üksik- või kaksikelamuga hoonestatava maaüksuse vähim lubatud suurus:</u> 2000 m <sup>2</sup><br><u>DP kohustus:</u> ei (va ptk 3.5 toodud juhtudel)                                                                                                                                                                            |



### **3.4. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist**

Palivere, Taebla ja Risti aleviku territooriumil tuleb ühiskondliku ja avalikkusele avatud hoone või rajatise puhul kaaluda detailplaneeringu ja/või ka projekteerimistingimuste väljastamisel arhitektuurivõistluse korraldamist.

### **3.5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine**

Palivere, Taebla ja Risti alevikes tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseadusest. Täiendavaid detailplaneeringu kohustusega alasid üldplaneeringuga ei määrata.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud kogu valla territooriumil:

- maa-ala jagamine enam kui neljaks hoonestatavaks maaüksuseks elamuehituse eesmärgil;
- uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa tuua arendatavalt maa-alalt väljuvat kahjulikku välismõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn, tolm jms);
- uue üle 1000 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga äri-, tootmis- või ühiskondliku otstarbega hoone kavandamisel;
- uue üle 50 majutuskohaga puhkeküla, turismitalu või puhkemaja vms kavandamisel;
- piirkonna väljakujunenud asustusstruktuurist (hoonete arv, tihedus) ja ehituslaadist erineva ehitussoovi korral.

### **3.6. Transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänava kaitsevööndi muutmine**

#### **3.6.1. Liikuvuse üldpõhimõtted**

Lääne-Nigula vald on maaline kohalik omavalitsus, see tähendab, et suur osa inimesi elab väljaspool tihedat asustust ning igapäevategevuste (tööl käimine, hariduse omandamine, teenuste ja kaupade saamine) jaoks on vajalik eelkõige mootorsõidukitega liikumine. Sellest lähtuvalt ei ole võimalik suurlinnade eeskujul seada prioriteediks vaid kergliikluse ja ühistranspordi arengut.

Samas tuleb suurema elanike arvuga keskustes (Taebla, Risti, Palivere, Linnamäe, Pürksi, Nõva, Kullamaa) tagada ohutu jalgsi ja jalgrattaga liikumine tõmbekeskuste (haridusasutused, poed, töökohad) ja lähipiirkonna elanike kodude vahel, võttes aluseks linnatänavate projekteerimise standardis<sup>2</sup> sätestanud liiklejate hierarhia<sup>3</sup>, kus on tähtsaimal kohal puudega inimene ning viimasel kohal üksinda autoga liikuja. Seda põhimõtet tuleb arvestada kõigis olukordades, ka nendes kus on ruuminappus ning sel juhul tuleb projekteerimise lähtetasemeid alandada kas kõigil liiklejagruppidel või hierarhias madalamal tasemel olevatel liiklejagruppidel; ruumipuudus ei ole põhjenduseks hierarhias kõrgemal tasemel olevale liiklejale halvema ruumi kavandamiseks.

Väheste liiklusega kvartalisestel aladel võib erinevate liiklejagruppide liikumine olla korraldatud jagatud ruumina (st et ei ehitata eraldi kõnni- või kergliiklusteid), suurema liiklusega tänavatel ning tõmbekeskuste piirkonnas tuleb eraldada jalg-, jalgratta- ja autoliiklus. Üldplaneering ei määra missugustel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte.

<sup>2</sup> EVS 843:2016 Linnatänavad

<sup>3</sup> Ptk 4.2.1 lk 49

Parkimiskorralduse projekteerimisel tuleb arvestada potentsiaalsete tarbijate liikumisviisidega ning sellest lähtuvalt kavandada vajadusel rohkem parkimiskohtasid, kui see on kehtivas standardis.

### 3.6.2. Kohalike teede määramine

Eesti teedevõrk koosneb järgnevatest tee või tänavaliikidest<sup>4</sup>:

- avalik riigitee (Transpordiameti haldusalas olevad põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed);
- kohalik tee (avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohalik omavalitsus);
- avalik metsatee (riigi omandis oleval maal ja valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatav tee);
- riigikaitseline tee<sup>5</sup> (Kaitseministeeriumi valitsemisalas või Kaitseministeeriumi valitsemisala valduses olev tee);
- avalikkusele ligipääsetav eratee (selle omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga tee ning mis ei ole riigitee või kohalik tee);
- eratee (kõik teed, mis ei ole avalikult kasutatavad, avalikkusele ligipääsetavad erateed või riigikaitselised teed).

Üldplaneeringu ülesandeks on määrata perspektiivsed kohalikud teed ja nendest tulenevad kitsendused. Ruumiliselt on vajalik tagada teedevõrk, mida mööda saab liikuda igaüks ning millel oleks õigusaktidest tulenev liiklejate ohutust tagav seisunditase. Perspektiivsed kohalikud teed või nende osad, mis jäävad erakinnistutele määratakse üldplaneeringu elluviimisel avalikuks kasutamiseks. Planeeringuga avalikuks kasutamiseks määratud eratee ei muutu planeeringulahenduse kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid siis, kui kohalik omavalitsus või riik on planeeringu järgselt sõlminud tee omanikuga vastavasisulise lepingu, seadnud isikliku servituudi või teostanud peatükis 3.25 toodud tegevused. Planeeringu elluviimisel tagatakse kohalikel teedel õigusaktidest tulenevad seisunditasemed.

Planeerimise käigus vaadati üle Transpordiameti haldusalasse mittekuuluv teedevõrk (kohalikud teed, erateed, metsateed) ning olenevalt asukohast ja tee teeninduspiirkonna olulisusest vaadati üle kohalike teede vajadused. Planeeringuga kavandatud kohalike teede määramisel arvestati põhimõtet, et lisaks olulistele ühendusteedele (ühendavaid riigiteid ja asulaid omavahel) on avaliku tee vajadus ka tupikteedel, kus tee teenindab perspektiivselt vähemalt kolme majapidamist või tagab juurdepääsu olulisele avalikule veekogule, puhkealale, loodusobjektile või vaatamisväärsusele. Üldplaneeringu käigus on välja selgitatud, et nende teede osas on kasutamise huvi laiem ning vastavate eraomandisse kuuluvate teede osas tuleb sõlmida lepingud, mis võimaldavad avalikku kasutust või tee aluse maa osas moodustada katastriüksused ning need omandada munitsipaalomandisse või kokkuleppe võimaluse puudumisel seatakse sundvaldus.

Perspektiivsete kohalike teede üldine asukoht on esitatud põhijoonisel (määratud teedes võib planeerimisprotsessi käigus toimuda muudatusi). Avalikuks määratud teel on pärast avalikuks määramise otsuse kehtima hakkamist vastavalt ehitusseadustikule tee kaitsevöönd.

Üldplaneering määrab kohalike teede kaitsevööndiks 20 m (äärmise sõiduraja servast), mida ei ole tulenevalt üldplaneeringu mõõtkavast kantud üldplaneeringu joonistele.

Planeeringuga määratud avaliku kasutusega kohalikud teed tagavad planeeringulahenduse liikluskorralduse efektiivse ja ohutu toimivuse. Kõik planeeringus kajastatud põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed jäävad ka edaspidi avalikuks kasutamiseks, olenemata nende omandi võimalikust

<sup>4</sup> Ehs § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.

<sup>5</sup> Ehs § 114

muutumisest ajas. Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt tuleb sõlmida naabermaaüksuste omanikega vastavad servituudikokkulepped. Kokkuleppele mitte jõudmisel on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.<sup>6</sup>

Kohalike avalike teede koosisisus olevatel teedel ja tee osadel võib rakendada madalamaid tee seisundinõudeid tingimusel, et tee ei ole vajalik igapäevaseks kasutamiseks elamutele, olulise tähtsusega hoonetele ja rajatistele ligipääsemisel. Nõudeid võib leevendada tee tasasuse, teel ja tee servades kasvava taimestiku niitmise sageduse ja talihoolduse sageduse osas. Seejuures ei tohi tekkida olukorda, kus tee kasutamine osutub täiesti võimatuks pikemal perioodil kui üks kuu või tee kasutuse võimaldamiseks tuleb teostada remonditöid eritehnikaga, mida tee omanik ei oma või sellise tehnika kasutuseks ei ole sõlmitud teenustööde lepingut.

### 3.6.3. Olulise liikluskooormusega maanteede määramine

Ääsmäe- Haapsalu- Rohuküla (põhimaantee nr 9) maanteel ulatub tänane liikluskooormus ligi 5000 autoni päevas ning tuginedes 09.01.2020 „Riigiteede teehoiukavale 2020–2030“ on aastaks 2030 ette nähtud riigi põhimaantee Ääsmäe- Haapsalu lõigul 2+1 tee ehituse alustamine, mistõttu määratakse see üldplaneeringuga olulise liikluskooormusega maanteeks. Riigiteede liikluskooormused on kujutatud üldplaneeringu KSH-s toodud liiklussageduse joonisel.

### 3.6.4. Uued perspektiivsed ühendused

#### 3.6.4.1. Haapsalu linna ja Noarootsi poolsaart ühendava tee- ja sillakoridori kavandamine

Üldplaneering lähtub Skepast&Puhkim OÜ poolt 26.04.2017 valminud Noarootsi silla tehnilise teostatavuse analüüsist ning selle tulemusel valminud silla eskiislahendusest, mille trass on kantud üldplaneeringusse. Üldplaneering määrab eskiislahenduses toodud trassile 350 m laiuse tee- ja sillakoridori ala milles määratakse järgnevad tingimused:

- detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa ja ehitusteatiste menetluses tuleb igakordselt kaaluda konkreetse ehitise mõju trassikoridorile ning teha koostööd Haapsalu Linnavalitsuse ja suurte taristuobjektide eest vastutavate riigiasutustega (Transpordiamet; Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium);
- kui kavandatav ehitis võib tulevikus oluliselt mõjutada võimalikku tee- ja sillaehitust, siis tuleb leida alternatiivsed lahendused ning vajadusel annab üldplaneering piisava aluse ehitise kavandamise peatamiseks.

Ühenduse elluviimine on mastaapne riiklik projekt ja huvi (riigiteede ühendamiseks), mistõttu algatatakse projekti elluviimiseks vajadusel riigi eriplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Üldplaneeringu koostamise ajal ei olnud ühendus riiklikus teehoiukavas ning ühendusele ei ole omistatud riiklikku huvi.

Haapsalu linna- ja Noarootsi poolsaare vahelise perspektiivse ühendustee ja silla trass kulgeb üle Väinamere loodusala kaitse-eesmärkides olevate elupaigatüüpide laiad madalad lahed (1160) ja rannaniidud (1630\*). Samuti kulgeb esialgne trassikoridor üle emaputke (*Angelica palustris*) kasvukoha. Tegemist on ühendustee, millel on suur avalik huvi, mistõttu tuleb vastava tee kavandamisel algatada eriplaneering koos keskkonnamõjude strateegilise hindamisega (sh läbi viia Natura asjakohane hindamine). Viimasega tuleb välistada negatiivne mõju Natura kaitse-eesmärkides olevatele liikidele ja elupaikadele. Ühendustee projekteerimise käigus viia läbi emaputke leviku

<sup>6</sup> Juurdepääs avalikult kasutatavale teele (Kohtupraktika analüüs 2014)

inventuur selgitamaks välja töötsooni jäävate emaputke isendite esinemine. Liigi isendi kaitse tagamiseks tuleb korraldada töötsooni jäävate emaputkede ümberasustamine.

#### **3.6.4.2. Vormsi-Noarootsi ühendus**

Üldplaneeringusse on kantud perspektiivne trassikoridori kulgemine informatiivse infona. Üldplaneeringuga maaüksustele trassile kitsendusi ei seata. Ühenduse elluviimine on mastaapne riiklik projekt ja huvi (riigiteede ühendamiseks), mistõttu algatatakse projekti elluviimiseks vajadusel riigi eriplaneering ja keskkonnamõju strateegiline hindamine. Üldplaneeringu koostamise hetkel ei ole ühendus riiklikus teehoiukavas ning ühendusele ei ole omistatud riiklikku huvi.

#### **3.6.5. Tänava kaitsevööndi laiendamine või suurendamine, täiendav kooskõlastamine riigitee omanikuga**

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Ehitusseadustik määrab kõigi linnas, alevis või alevikus paiknevate teede ehk tänavate kaitsevööndiks sõiduraja välimisest servast kuni 10 m. Suurema liikluskoormusega ja läbiva liiklusega teede ääres on ennekõike teest tulenevate häiringute ja/või ohutuse tagamiseks mõistlik hoida asustust (sh uusi hooned, seadmeid, reklaam-tahvleid) ja rahvaüritusi nendel tänavatel kaugemal kui õigusaktides sätestatud üldine norm.

Tänava kaitsevöönd on laiendatud 30 meetrini tee servast (Taeblas) riigiteel nr 9 (Ääsmäe - Haapsalu – Rohuküla) km 59,01-59,52 – laiendada kuna tegu on põhimaantee ja seetõttu on põhjendatud ehitust võimaldaval aladel teha kaitsevööndiga seonduvat haldusmenetlust suuremas ulatuses. Koostöö käigus on kokku lepitud, et Taeblat läbiva põhimaantee ruumiline olemus on asulakiirusega tänav, mitte maantee – seda arvestada ka hoonestuse ja muude ehitiste võimaldamise kaalutlemisel.

Üldplaneeringus on kaitsevööndi laius arvestatud teeregistri järgest tee teljest, millele on liidetud 4 meetrit (ligikaudne sõiduraja laius). Tänav kaitsevöönd täpsustatakse enne ehitustegevuse kavandamist kohapeal (loamenetluseta ehitamise korral), projekteerimistingimustega (kui on kohustus) ja/või detailplaneeringuga (detailplaneeringu kohustuse korral). Ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine maantee kaitsevööndis on põhjendatud liikluseaduse mõistes asula liikluskeskkonnas ja olemasoleva hoonestusjoone olemasolul või hoonestusjoone pikendamisel. Nendel juhtudel on oluline, et arendaja ja/või tulevane omanik arvestaks liiklusest tuleneva müra ja teiste häiringute (õhusaaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga ja vajadusel tagaks leevendavate meetmetega nõuetele vastavad keskkonnatingimused. Arvestada, et meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja või kohaliku omavalitsuse kohustus.

Planeeringuga ei tehta ettepanekuid riigitee kaitsevööndi vähendamiseks.

Omandi kitsendamine tänav kaitsevööndi suurendamisel on põhjendatud ning võimaldab parema ja ohutuma ruumi kujundamist. Teelõikudel, kus kaitsevööndit laiendatakse on hoonestusjoon veel välja kujunemata. Tee kaitsevööndis kehtivad piirangud tulenevalt õigusaktidest. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust, mis tähendab, et vajadusel on võimalik koostöös tee omanikuna leida paindlikke lahendusi ka kaitsevööndi sees. Lokaalsed küsimused lahendatakse koostöös tee omanikuga detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa või ehitusteatiste menetlemisel.

Rajatise asukoht kooskõlastatakse riigitee omanikuga juhul, kui rajatise kõrgus on suurem kui kaugus äärmise sõiduraja välimisest servast. Elektriütlukute ja tuuleparkide kavandamisel arvestada, et elektriütlük ei tohi avalikult kasutatavatele teedele (sõltumata nende funktsioonist, liigist, klassist ja lubatud sõidukiirusest) paikneda lähemal kui  $1,5 \times (H+D)$ . Valemis tähistab H ütluku masti kõrgust ja D

rootori e tiiviku diameetrit. Väikese kasutusega (alla 100 auto ööpäevas) avalikult kasutatavate teede puhul võib põhjendatud juhtudel riskianalüüsile tuginedes ja teeomaniku nõusolekul lubada planeeringus elektrituulikuid teele lähemale, kuid mitte lähemale kui tuuliku kogukõrgus ( $H + 0,5D$ ).

### 3.6.6. Taliteed

Planeeringus on kantud Österby sadamas paiknevale Österby - Haapsalu riiklikule taliteele peale- ja mahasõidu asukoht.

### 3.6.7. Metsateed

Uute metsateede ehitamiseks ja olemasolevate metsateede rekonstrueerimisel tuleb hinnata kohalike teede, mille kaudu on ühendus metsateele, kandevõimet ja tagada ka kohalikul teel vastav kandevõime. Kui metsa väljavedu toimub kohalike teede kaudu, siis ülekoormusest tingitud kahjud tuleb korvata metsavedajal.

### 3.6.8. Uute kergliiklusteede kavandamine

Kergliiklustee on jalgrattaga, tasakaaluliikuri ja jalakäija liiklemiseks ettenähtud eraldi tee või tee osa, kus jalakäijad ja jalgratturid on eraldatud autoliiklusest. Kergliiklusteede planeerimisel on oluline, et need oleksid katkematud, ühendaksid olulisi sihtpunkte (elu- ja töökohad ning teenuste osutamise kohad) ja moodustaksid pideva võrgustiku. Teenuste, töökohtade, haridusasutuste jne kättesaadavuses on suur osa avalikku ruumi siduval jalg- ja jalgrattateede võrgustikul.<sup>7</sup>

Uute kergliiklusteede kavandamisel on tuginetud maakonnaplaneeringule, milles kavandatud teid on täpsustatud (vt Tabel 3). Üldplaneering ei määra millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgte) peab paiknema. Natura alade suhtes tuleb kergliiklustee projekteerida maanteele vastasküljele lähtudes samal ajal ka tõmbepunktide asukohast ja et kergliiklustee tuleb võimalikult pikas lõigus kavandada ühele poole riigiteed ning riigitee ületuskohtade kavandamine peab olema põhjendatud. Hilisema projekteerimise käigus võib lahendada kergliikluse ühiskasutusega tänavaruumi kaudu, kui antud asukohas on see sobilik. Kergliiklusteede ehitamisel tuleb nende võimalikul lõikude kaupa ehitamisel esmase eelistusena ehitada asulate keskosade ja tõmbekeskuste lähipiirkondade (haridusasutused, teenindusasutused) lõigud. Avalikust huvist tulenevalt tuleb kohaliku omavalitsuse motiveeritud otsuse alusel liiklusohutuse tagamise eesmärgil ehitada kergliiklusteid ka muudesse vajalikesse asukohtadesse allpool toodud nimistust sõltumata.

Puutumuse korral mälestiste tuleb arvestada riiklike piirangutega.

Tabel 3. Planeeritud kergliiklusteed.

| Kergliiklustee                                                                                                                                  | Pikkus (km) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Pälli - Nigula (Harju-Risti - Riguldi - Võntküla teel Ääsmäe - Haapsalu - Rohuküla ristmikust Jõusöödatehase maaüksuseni)                       | 1.6         |
| Nõva - Rannaküla (Nõva - Rannaküla teel Nõva külast Nõva sadamani)                                                                              | 3.3         |
| Hosby - Österby (Nõmmküla - Aulepa - Österby teel Kulani tee ristmikust Österby sadamani)                                                       | 5.2         |
| Risti - Piirsalu (Risti - Kuijõe teel Ääsmäe - Haapsalu - Rohuküla ristmikust Allika tee ristmikuni)                                            | 8.2         |
| Taebla - Linnamäe (Ääsmäe - Haapsalu - Rohuküla ja Keila - Haapsalu maantee kaudu Taebla ja Linnamäe olemasolevate kergliiklusteede ühendamise) | 8.2         |
| Koluvere-Kullamaa-Üdruma (Koluvere - Märjamaa tee ristist Üdruma - Liivi tee ristini)                                                           | 10.3        |

<sup>7</sup> Eesti 2030+

| Kergliiklustee                                                                               | Pikkus (km) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Kullamaa ringühendus Risti - Virtsu - Kuivastu - Kuressaare maanteega                        | 1.7         |
| Nõva külas Harju-Risti - Riguldi - Võntküla teel (Nõva - Vaisi tee ristilt vana vallamajani) | 0.6         |
| Linnamäe - Oru (Kirsi teel Keila - Haapsalu maanteelt Oru küla Lepiku taluni)                | 0.8         |
| Linnamäe külas (Keila - Haapsalu ja Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee ristumisel)         | 0.2         |
| Linnamäe - Oru (Keila - Haapsalu maanteel Kirsi tee ristist Linnamäe sigala teeni)           | 1.3         |
| Risti alevikus Risti teel                                                                    | 1.6         |
| Nõva külas Harju - Risti - Riguldi - Võntküla teel (Nõva-Vaisi teeristist vana vallamajani)  | 0.6         |
| Palivere alevikus olemasoleva kergliiklustee pikendamine tehisjärveni                        | 0.4         |
| Lähtu tee kergliiklustee pikendamine piki Palivere - Oonga kõrvalmaanteed                    | 0.8         |
| Ristilt Kuke külla                                                                           | 6.5         |
| Taebla ring (olemasolevate kergliiklusteede ühendamise)                                      | 1.1         |
| Risti alevikus Koidu ja Lõuna tänavatel                                                      | 0.4         |
| Taebla alevikus Saanika - Möisarehe teel (kuni Ridala - Nigula teeni)                        | 0.7         |
| Risti uut raudteejaama ühendav kergliiklustee (Sireli tn)                                    | 0.7         |
| Taebla raudteejaama ühendavad kergliiklusteed                                                | 0.6         |
| Palivere raudteejaama ühendavad kergliiklusteed                                              | 0.6         |

### 3.6.9. Planeeritud Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrass

Üldplaneeringus on arvestatud Lääne maakonnaplaneeringut täpsustavat teemaplaneeringut „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“. Kehtiv teemaplaneering on tänases õiguses käsitletav eriplaneeringuna mida valla üldplaneering ei saa muuta. Samuti ei saa vald planeeringuga käsitletu osas esitada täiendavaid tingimusi. Planeeringuga kavandatud trassikoridoris toimub tegevus vastavalt eriplaneeringus kehtestatud nõuetele olenemata asjaolust, et üldplaneering kajastab kehtestatud planeeringust tulenevat infot.

Turba-Rohuküla lõigu tehnilise projekti ja KMH koostamist on alustatud. Üldplaneeringu lahendusi täiendatakse vajadusel valmiva projekti alusel. Risti, Palivere ja Taebla alevikus on raudteelahendust täpsustatud projekteerimise lähteülesande alusel ning seda täpsustatakse jooksvalt vastavalt valminud projektlahendusele.

### 3.6.10. Parkimiskorraldus

Arendatavates transpordi sõlmpunktides (Ristil, Palivere ja Taeblas) on jaamade ümbrusesse kavandatud täiendavaid liikluse maa-alasid, et oleks võimalik kohaneda jaamade ümbruses perspektiivselt suureneva parkimisvajadusega. Üldplaneeringuga on näidatud planeeritud parkimisalad, mis Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe piirkonnas tuginevad „Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringule“ (Consultare OÜ 2020).

Üldplaneering näeb ette karavanide parkimiseks vajaliku taristu (parkimisala, kanalisatsioon, vesi, prügimajandus vms) väljaarendamise:

- Dirhami sadamas;
- Nõva endise vallamaja juures;
- Nõva sadamas;
- Österby sadamas;
- Elbiku küla / Ölbäck asuvas Roosta puhkekülas.



### 3.6.11. Sadamad ja lautrikohad

Sadamad ja lautrikohad on kantud planeeringu joonistele. Vallas asub 6 sadamat (Dirhami, Hara, Nõva, Osmussaare, Paslepa-Viigi (kinnine erasadam) ja Österby sadam). Dirhami sadam pakub ka reisisadama teenuseid (peamiselt suveperioodil) ning kala- ja kaubasadama teenuseid veesõidukite lastimise ja lossimise näol. Dirhami sadamas osutatakse sadamateenuseid olenemata veesõiduki suurusest. Teised sadamad pakuvad väikesadamatele omaseid teenuseid.

Planeeringusse on kantud 10 avalikult kasutatavat lautrikohta:

- Nõva külas 2 tk;
- Rooslepa külas 2 tk;
- Riguldi;
- Telise külas;
- Saare külas;
- Hara külas;
- Spithami külas;
- Einbi külas.

Uute veeskamiskohtade vajadus on välja selgitatud Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringuga (Consultare OÜ 2020). Uued ja rekonstrueeritavad paatide veeskamiskohad on kantud planeeringujoonisele. Kasari jõel Kastja küla Laastre maaüksusel rekonstrueerida puidust paadisild ja rajada Kastre külas Pörja-Torja maaüksusel uus sild. Uued slipid on ette nähtud Kasari külla (Jõekalda mü) ja Rõude külla (Kullamaa metskond 157 mü).

Lautrikohtadele on näidatud avalikud juurdepääsud avaliku teena (ptk 3.6.2) või kavandatud kallasrajale juurdepääsuna (ptk 3.13). Iga lautri ja sadama juurde on lubatud projekteerimistingimuste alusel ehitada ka avalikult kasutatav tee ja parklaala kuni kümne auto (ja haagise) parkimiseks.

Planeeringujoonisel on tugiinfona kajastatud järgmised navigatsioonimärgid:

- 420 Põõsaspea tulepaak;
- 425 Osmussaare tuletorn;
- 429 Dirhami sadamakai tulepaak;
- 431 Dirhami sihi alumine tulepaak;
- 432 Dirhami sihi ülemine tulepaak;
- 435 Riguldi päevamärk;
- 441 Paslepa sihi alumine tulepaak;
- 442 Paslepa sihi ülemine tulepaak;
- 443 Ramsi sihi alumine päevamärk;
- 444 Ramsi sihi ülemine päevamärk;
- 519.1 Österby sadama kagumuuli tulepaak;
- 519.2 Österby sadama loodemuuli tulepaak.

Kui navigatsioonimärgi ümbruses ehitamise kavandamisel on oht, et ehitamine võib avaldada mõju navigatsioonimärgi sihipärasele toimimisele, peab omavalitsus kooskõlastama sellekohase projekteerimistingimuse eelnõu, ehitusteatise, ehitusloa või planeeringulahenduse Transpordiametiga.

### 3.6.12. Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid

Väikelennuväljana on kasutusel murukattega Lyckholmi lennuväli Saare külas /Lyckholmis, millele on määratud takistuste piirangupind. Takistuste piirangupind on lennuvälja või kopteriväljaku ümber olev õhuruumi osa, milles tagatakse saabuvate ja väljuvate õhusõidukite ohutu lennutegevuse korraldamine. Takistuste piirangupindade projektsioonid maapinnal moodustavad lennuvälja või kopteriväljaku lähiümbruse. Eraldi on määratletud lennuvälja kaitsevöönd, millel kehtivad mitmed maakasutust puudutavad piirangud.<sup>8</sup> Kehtivad kõrguspiirangud seoses lennuväljaga on kantud planeeringujoonisele. Kõrguspiirangud hõlmavad Pürksi, Tahu, Saare, Salajõe, Saunja ja Sutlepa küla alasid.

Kopteriplats paikneb Paslepa-Viigi sadamas.

<sup>8</sup> LennS § 35<sup>2</sup>



### 3.7. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Jäätmekäitluskoht on tehniliselt varustatud ehitise jäätmete kogumiseks, taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks. Jäätmekäitluskoht on ka maa-ala, kus jäätmete taaskasutamine võimaldab parendada mullaviljakust, maa-ala keskkonnaseisundit või selle kasutusvõimalusi või maa-ala, kus tehakse jäätmete taaskasutamise või kõrvaldamise toiminguid, milleks ehitise olemasolu ei ole vajalik. Jäätmekäitluskoha, kaasa arvatud prügila asukoht, määratakse planeerimisseaduses sätestatud korras. Jäätmekäitluskohaks ei loeta jäätmekogumiskoht, -konteinerit või muud -mahutit, mis on ette nähtud vaid ühte liiki tava- või ohtlike jäätmete esmakogumiseks jäätmetekitajalt, samuti ehitisi või teisaldatavaid hoiukohti, kuhu eelnimetatud mahutid tavajäätmete kogumiseks on paigutatud, või ehitisi, mida kasutatakse olmes tekkinud pakendijäätmete esmakogumiseks.

Jäätmete ladestamise vähendamiseks on oluline märkimisväärselt vähendada jäätmeteket, suurendada jäätmete sortimist, taaskasutamist, sh ringlussevõttu. Oluline on ka vähendada jäätmete ohtlikkust ning ohtlike ainete sisaldust jäätmetes, see ühtlasi väldib jäätmete käitlemisel õhku, vette ja pinnasesse sattuvate heitkoguste suurenemist.<sup>9</sup>

Pürksi külas / Birkases asub Pürksi jäätmekeskus, kuhu saavad eraisikud ära anda ohtlikke jäätmeid ja tasu eest üle anda suuremõõtmelisi jäätmeid. Ohtlikud jäätmed tuleb viia Läänemaa jäätmejaama Pullapääl. Samuti saab Pullapää jäätmejaama tasu eest viia aia- ja haljastusjäätmeid. Olemasolevad ja töötavad avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohad on esitatud Tabel 4. Olemasolevad ja töötavad avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohad. Jäätmekäitluse osas on enam arenguruumi biolagunevate jäätmete komposteerimisel. Sageli on aia- ja haljastusjäätmete käitlemine otstarbekas ja mõistlik tekkedehale lähedal, seega on vajalik kompostimisväljakute tihendamine valla territooriumil. Samuti on valla territooriumile vajalik kavandada komposteerimisväljakuid. Kompostimisplatsi asukohta valikul tuleks võimalusel eelistada nt jäätmejaamade või reoveepuhastite territooriumi lähedust. Samuti arvestada võimalusel, et kompostimisplatsist allatuult (valdavad tuulesuunad on edela- ja lõunatuuled) ei jääks suuremaid elamupiirkondi.

Biolagunevate jäätmete käitlemiseks võib olla otstarbekas rajada biogaasijaam. Samas võib olla lihtsaks lahenduseks ka kiirkompostid.

Tabel 4. Olemasolevad ja töötavad avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohad.

| Nimetus             | Käitaja                    | Asukoht                                    | Tegevuse liik                                                                                                                   |
|---------------------|----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taebla autolammutus | Servik OÜ                  | Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Taebla alevik | Muu komplekstegevus, ohtlike jäätmete käitluskoht, metallijäätmete käitluskoht, autolammutuskoda, ümberlaadimisjaam, vaheladu   |
| Pürksi jäätmekeskus | Lääne-Nigula Vallavalitsus | Läänemaa, Lääne-Nigula vald, Pürksi küla   | Jäätmejaam, elektroonikaromude käitluskoht, ohtlike jäätmete käitluskoht, tavajäätmete käitluskoht, ümberlaadimisjaam, vaheladu |

Kompostimisväljakute võimalikud asukohad (Taebla, Risti, Rõuma, Palivere, Pürksi, Linnamäe, Nõva (vaid kalmistu tarbeks), Martna, Koluvere, Liivi, Kullamaa) on kantud planeeringujoonisele.

<sup>9</sup> Läänemaa omavalitsuste ühtne jäätmekava 2016-2020



### **3.8. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

#### **3.8.1. Üldosa**

Üldplaneering ei kehtesta täiendavaid nõudeid tehnovõrkude ja rajatiste kaitsevööndite osas, kehtivad nõuded tulenevad ehitusseadustikust ja selle alusel kehtestatud määrusest.

#### **3.8.2. Elektrivõrk**

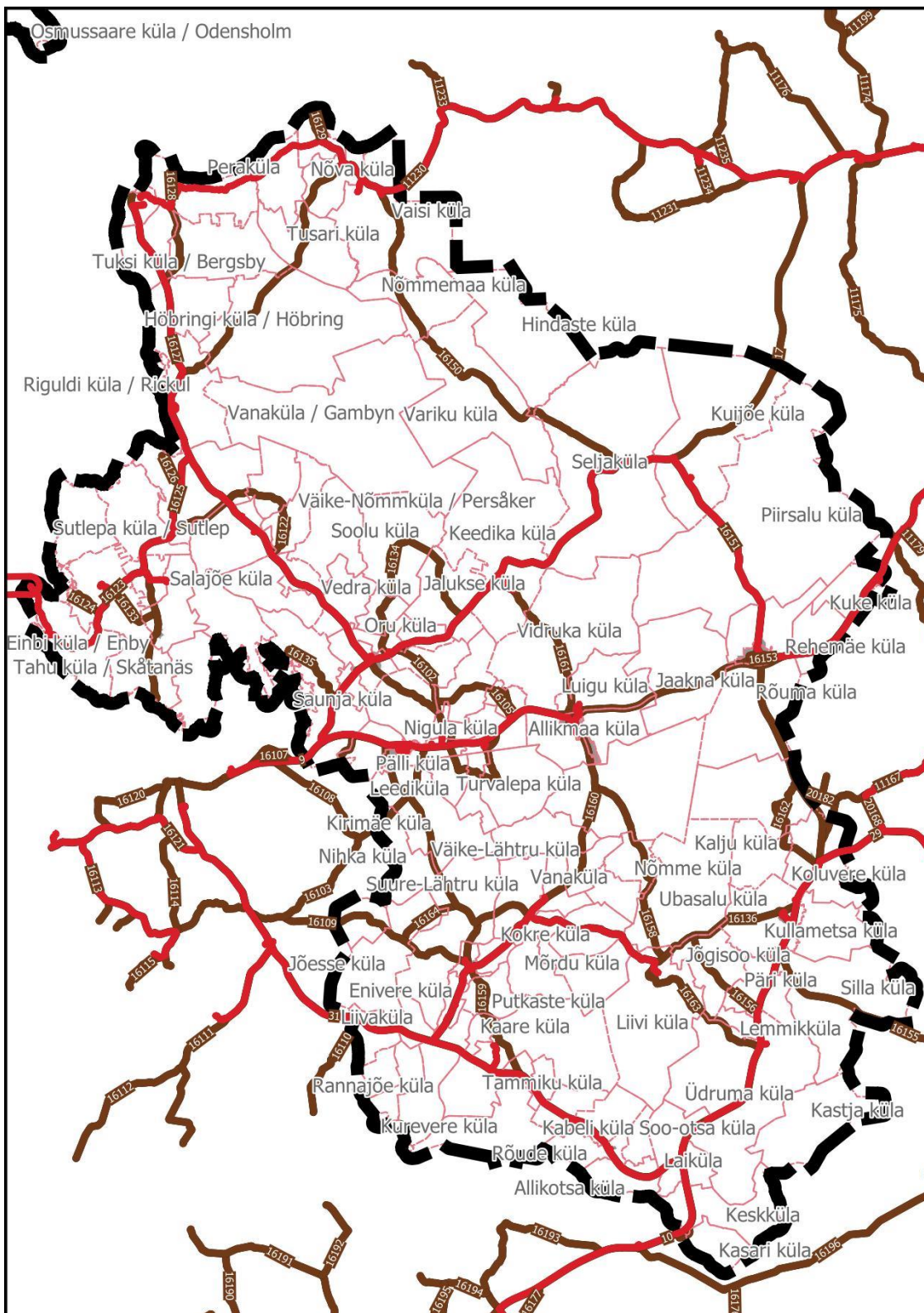
Üldplaneeringusse on kantud elektriliinid, trafod ja alajaamad alates pingearvust 35 kV. Elektriraudteega seoses on kavas rajada 10 kV kaabelliin Risti 110/35/10 kV alajaamast Risti veoalajaamani ning 10 kV kaabelliin Taebla 110/10 kV alajaamast Taebla veoalajaamani. Võimsuste olulise suurendamise korral 35 kV võrgus rekonstrueeritakse Haapsalu – Sutlepa - Risti 35 kV õhuliin samal pingestmel või vajadusel 110 kV pingega liiniks olemasoleval trassil. Üleminekul 110 kV pingele rekonstrueeritakse Palivere 35/10 kV alajaam 110/10 kV alajaamaks. Sutlepa 35/10 kV alajaam rekonstrueeritakse 110/10 kV alajaamaks ja ühendatakse lähedalt mööduva Eleringi 110 kV õhuliiniga.

Maakonnaplaneeringu tekstilises osas on märgitud (joonisel koridore näidatud ei ole) Lääne-Eesti saari ja mandrit ühendava kõrgepinge ringliini vajadus, et võimaldada elektrivarustuskindluse tagamine tarbijatele Saaremaal, Hiiumaal ja Läänemaal ning parem meretuulikuparkide võrguga ühendamine. Hiiumaa maakonnaplaneering näeb samuti ette ringtoite kaabli paigaldamise Hiiumaa ja mandri vahele. Vastavalt PlanS § 27 lg 2-le tuleb kõrgepingeliinile alates pingest 110 kV koostada riigi eriplaneering. Eelnevast lähtuvalt ei ole Lääne-Nigula valla üldplaneeringuga maakonnaplaneeringus nimetatud liinile koridori planeeritud, kuna sellekohaseid arenguplaane võrkude ehitamiseks ei ole planeeringu koostamise hetkel teada ning seaduse kohaselt tuleb igal juhul koostada riigi eriplaneering mille planeeringuala hõlmaks mereala. Üldplaneering ei näe tiheasustusaladel aladel ette kesk- ja kõrgepinge õhuliine, uute liinide ehitamisel või olemasolevate rekonstrueerimisel need viia maakaablisse või ümber asulate.

#### **3.8.3. Sidevõrk**

Kvaliteetsel ja kiirel internetiühendusel on valla arengut arvestades väga oluline roll, et meelitada piirkonda ettevõtteid ja kaugtöötajaid. Eesmärgiks peaks olema kiire fiiberoptilisel tehnoloogial baseeruvate lahenduste viimine ka tavakodanikuni, mis tähendab juurdepääsuvõrkude ehitamist baasvõrgust tavatarbijani. Tänapäeval, läbi õhu levivad lahendused ei ole piisavad ennekõike suveperioodil, mil valla rannikupiirkondadesse saabub suur hulk suvitajaid. Juurdepääsuvõrkude rajamisega tegelevad täna peamiselt erinevad sideoperaatorid. Samuti on juurdepääsuvõrke rajanud külaseltsid jms kogukonnad ning kohalikud koostöökojad. EstWin baasvõrk on vallas välja arendatud (vt Joonis 1), uusi kavandatavaid lõike ei ole tänaseks teada.





Joonis 1. Valla kaetus fiiberoptilise põhivõrguga (punasega).

### 3.8.4. Taastuvenergeetika

Energeetika valdkonna planeerimiseks koostatakse eraldiseisvana Lääne-Nigula valla energeetika teemaplaneering või eriplaneering.



#### 3.8.4.1. Tuuleenergia

Noarootsi piirkonnas asuvad 16 tuulikuga Aulepa ja 3 tuulikuga Vanaküla tuulepark. Olemasolevate tuulikute kõrgust (olemasolevast maapinnast laba tipuni) on lubatud suurendada (sh tuuliku asendamisega) kuni 10%, kui ei esine muid kitsendusi (nt riigikaitsealised). Väljapool tiheasustusalasid ja miljööväärtuslikke alasid on ühe majapidamise tarbeks on lubatud püstitada üks väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast laba tipuni).<sup>10</sup> Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.<sup>11</sup>

Kui väiketuulik soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonele lähemale kui 250 m, tuleb tuuliku püstitajal hankida nende hoonete omanike nõusolekud. Lääne-Nigula valda tohib püstitada ainult uusi väiketuulikuid. Elektri- ja tuuliku rajamise üheks tingimuseks lisatakse, et tuuleenergiat tuleb planeerida viisil, mis tagab kaitstavate loodusobjektide (kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 võrgustiku alad, kaitsealused liigid, kaitstavad looduse üksikobjektid) säilimise ning kavandatav tegevus ei tohi avaldada negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja nende kaitse-eesmärkidele. Mistahes kõrgusega elektri- ja tuuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitsealised tingimused.

#### 3.8.4.2. Päikeseenergia

Tööstuslikku päikeseparki (enam kui kahekordne kinnistu jaoks vajalik võimsus) tohib tiheasustusalal paneelide maale paigutamise soovi korral rajada ainult tootmismaa ja muu juhtotstarbe puhul hoonete katustele, fassaadidele ning parklatesse (kui see ei riku hoone(te) välisilmet ning sobitub ümbritseva ehitatud keskkonnaga). Hajaasustuses (väljapool tiheasustusalasid) on tööstuslike päikeseparkide rajamine lubatud väljaspool miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke maastikke ja väljapool määratud tootmise maa-ala (ptk 3.8.4.2), kui sellest tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei vähenda liiklusohutust ning on tagatud väärtuslikul põllumajandusmaal maa põllumajanduslik potentsiaal (sh mulla viljakus).

Miljööväärtuslikule alale ei ehitata maapinnale paigutatavaid päikeseparke, päikesepaneelide paigaldamine on lubatud katusel kui paneeli(de) visuaalne ilme sobitub kokku küla miljöoga.

Väärtuslikul maastikul on päikesepaneelide paigutamine lubatud ainult juhul, kui need ei ole avalikelt teedelt vaadeldavad.

Päikesepargi rajamisel või päikesepaneelide paigutamisel peab tegevuse tegija arvestama, et naaberkinnistu omanikul on oma maale õigus ehitada hooneid ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti ja seatud sellekohane servituut.

Kõik päikeseelektrijaamad peavad vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele, nõuetele mittevastav päikeseelektrijaam võib vähendada riigikaitsealaste ehitiste töövõimet.

<sup>10</sup> Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaual jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

<sup>11</sup> Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“

### 3.8.5. Kaugküttepiirkonnad

Kaugküttepiirkond on üldplaneeringu alusel kindlaksmääratud maa-ala, millel asuvate tarbijagaigaldiste varustamiseks soojusega kasutatakse kaugkütet, et tagada kindel, usaldusväärne, efektiivne, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus.

Vallas kehtivad koostamise hetkel piirkondlikud soojamajanduse arengukavad:

- Lääne-Nigula valla Linnamäe kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2016-2028;
- Lääne-Nigula valla Taebla piirkonna soojamajanduse arengukava 2016-2028;
- Lääne-Nigula valla Palivere piirkonna soojamajanduse arengukava 2016-2028.

Planeering määrab järgmised joonistel kajastatud kaugküttepiirkonnad:

- Pürksi;
- Linnamäe (2 ala);
- Martna;
- Palivere;
- Taebla.

Üldplaneeringu eesmärgiks on tagada kaugküttepiirkondade jätkusuutlikkus ja kaasajastamine, mille eelduseks on piisava hulga tarbijate olemasolu. Kaugküttepiirkonnas on sisekliima tagamisega hoonete projekteerimisel esimeseks eelistuseks kaugküte, mida saab lugeda tihedamalt asustatud aladel puhtaimaks ja efektiivsemaks kütteliigiks. Omavalitsus võib määratud aladel kaalutusotsusena keelduda sisekliima tagamisega hoone ehitusloa väljastamisest, kui muu kavandatud kütteliik halvendab piirkonna õhukvaliteeti ja kaugkütte mittekavandamiseks puudub objektiivne (sh. majanduslik) põhjus. Objektiivseks põhjuseks võib olla näiteks see, et hoone energiatarve on niivõrd väike (passiivmaja nõuetele vastav eramu vms), et kaugküttega ühendamise ei ole majanduslikult põhjendatud. Täpsem soojamajanduse arenguvisioon ja -suund tuleb anda valla soojamajanduse arengukavaga.

### 3.8.6. Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgud

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 sätestab, et kohaliku omavalitsusüksuse ülesandeks on korraldada oma halduspiirkonnas veevarustust ja kanalisatsiooni. Tulenevalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse § 4 lg 1 rajatakse ühisveevärg ja -kanalisatsioon (edaspidi ÜVK) kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel (edaspidi ÜVKA). Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustuspiirkondade ÜVK süsteemide vastavusse viimine Euroopa Liidu ja Eesti seadusandlusega nõutud tasemele, mis tagaks tarbijate puhta joogiveega varustamise, reovee kogumise ja nõutud tasemel puhastamise. Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide väljaehitamisel peab olema tagatud nende jätkusuutlik majandamine ja opereerimine, et mitte halvendada tarbijatele osutatava teenuse kvaliteeti ning mitte suurendada riske keskkonnale.

Lääne-Nigula valla ÜVKA on kehtestatud perioodiks 2020-2032. Arendamise kava käsitleb Taebla, Palivere ja Risti alevikke ning Linnamäe, Luigu, Nigula, Piirsalu, Pälli, Martna, Rõude, Pürksi, Sutlepa, Dirhami, Nõva, Variku, Rannaküla, Kullamaa, Koluvere, Liivi ja Üdruma külade kompaktselt hoonestatud piirkondasid.

Lääne-Nigula vallas paiknevateks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkondadeks on:

- Kullamaa küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;



- Koluvere küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Martna küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Liivi küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Üdruma küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Taebla alevik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana (sk ka Nigula ning Pälli külad);
- Risti alevik ja Piirsalu küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Sutlepa ja Pürksi külad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Linnamäe küla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Palivere alevik ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Nõva, Rannaküla ja Variku külad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnana;
- Luigu küla (eeldatavalt 2024-2025 aastal rajatakse Luigu küla veemajandusprojektiga asulas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni);
- Rõude küla;
- Dirhami küla.

Hõreda asustuse tõttu ei ole väga paljudes piirkondades ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine majanduslikult põhjendatud. Inimesed kasutavad joogivee saamiseks kas isiklike puurkaevude või salvkaevude vett. Üldplaneeringusse on tugiinfona kantud olemasolevad reoveekogumisalad ja reoveepuhastite kujade ulatused. Võrkude võimalikud rekonstrueerimise ja laiendamise ulatused määratakse valla ÜVKA-ga, milles viiakse läbi detailsem analüüs ja pannakse paika vajalikud tegevused.

### 3.8.6.1. Reoveekogumisalad

Reoveekogumisalade moodustamise eesmärk on määrata alad, kus lähtuvalt asustuse tihedusest, sellega seotud reostuskoormuse suurusest ning põhjavee kaitstusest on keskkonnakaitse eesmärkide tagamiseks tarvis reovesi kokku koguda ja puhastada<sup>12</sup>. Üldplaneeringusse on kantud järgmised olemasolevad alla 2000 ie reoveekogumisalad:

- |             |             |            |
|-------------|-------------|------------|
| ▪ Koluvere; | ▪ Nigula;   | ▪ Risti;   |
| ▪ Kullamaa; | ▪ Nõva;     | ▪ Rõude;   |
| ▪ Liivi;    | ▪ Palivere; | ▪ Sutlepa; |
| ▪ Linnamäe; | ▪ Piirsalu; | ▪ Taebla.  |
| ▪ Martna;   | ▪ Pürksi;   |            |

Nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkonnas tuleb moodustada reoveekogumisala, kui ühe hektari kohta tekkiv koormus on kümme inimekvivalenti või suurem. Keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas tuleb moodustada reoveekogumisala, kui ühe hektari kohta tekkiv koormus on 15 inimekvivalenti või suurem. Suhteliselt kaitstud või kaitstud põhjaveega piirkonnas tuleb moodustada reoveekogumisala, kui ühe hektari kohta tekkiv koormus on 20 inimekvivalenti või suurem. Kui reoveekogumisalal ühiskanalisatsiooni rajamine toob kaasa põhjendamatult suuri kulutusi, võib reoveekogumisalal koormusega 2000 inimekvivalenti või rohkem kasutada reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid. Reoveekogumisalal koormusega alla 2000 inimekvivalenti ei ole ühiskanalisatsiooni väljaehitamine kohustuslik, kuid ühiskanalisatsiooni ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Reoveekogumisalade piiride täpsustamine toimub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavadega ning üldplaneeringuga perspektiivseid reoveekogumisalasid ei määrata.

<sup>12</sup> Keskkonnaministeerium

<https://www.envir.ee/et/reovesi-ja-reoveekogumisalad>

### 3.8.7. Tuletõrje veevõtukohad

Tuletõrje veevarustus peab olema lahendatud ehitise omaniku poolt vastavalt kehtivatele õigusaktidele.<sup>13</sup> Planeeringulahenduses on esitatud olemasolevad tuletõrje veevõtukohad (sh hüdrandid) ja kaheksa perspektiivset veevõtukohta asukohta, mis asuvad veekogu ehituskeeluvööndis ning kuhu on tulevikus lubatud veevõtukohta rajamine ilma ehituskeeluvööndit vähendamata. Teistes asukohtades rajatakse veevõtukohti vastavalt vajadusele. Üldplaneeringuga määratud uued veevõtukohtade asukohad ehituskeeluvööndis on:

- Einbi külas mereranda;
- Kullamaa järve kaldal (kehtivast detailplaneeringust);
- Kurevere külas Raana jõele;
- Paslepa-Viigi sadamasse;
- Põõsaspea neemel mereranda;
- Rannajõe külas Rannamõisa jõele;
- Riguldi külas Riguldi jõele;
- Saare külas Sutlepa mereranda.

Olemasolevates veevõtukohtades tuleb tagada piisava kandevõimega juurdepääsutee, veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade osas) ning piisav vooluhulk (hüdrantidel). Tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide arendamise põhjalikum käsitus ja analüüs tuleb läbi viia valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava uuendamisel.

### 3.8.8. Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimine. Sademevee süsteemidel on tihedamalt asustatud aladel oluline roll, kuna sademeveed võivad põhjustada kontrollimatuid tulvasid ja uputusi, pärssida reoveepuhastite tööd ning põhjustada reostust (ülevoolud kanalisatsioonisüsteemist). Vett mitteläbilaskvate pindade paratamatu suurenemine seoses ehitustegevusega mõjutab ka loomulikke hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda sama kasutada efektiivselt haljasalade optimaalse niiskuse režiimi tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamise ehitustegevusest põhjustatud põhjavee tasapinna alanemist, kuid tuleb veenduda, et sademevesi ei oleks saastunud. Kliimamuutustega seoses eeldatakse olulist arvutusliku äravoolu kasvu ning peamiseks murekohaks paljudel tiheasustusaladel on tulvavete ärajuhtimise lahenduste puudumine.

Sademeveesüsteemid paiknevad Taeblas, Pürksis ja Sutlepas. Mõistlik on kõikidel tiheasustusaladel järk-järgult sademeveesüsteemid välja arendada, eriti kui kavandatakse suuri kõvakattega alasid ja rekonstrueeritakse tänavaid. Taeblas on olemasolevad sadememevete ärajuhtimise süsteemid amortiseerunud ning mitme torustiku täpsed asukohad on teadmata ning probleeme on esinenud Taebla tootmisalal. Pürksis ja Sutlepas on sadememevee kanalisatsioon rajatud üksnes küla keskuse kortermajade piirkonda. Mujal on sadememevee ärajuhtimisel arvestatud, et sadememevesi imbub haljasaladel pinnasesse.

Üldplaneering seab järgnevad põhimõtted sademeveesüsteemide edasisel arendamisel:

- detailplaneeringutes ja hoonete ehitusprojektides tuleb lahendada maa-ala sademeveekäitus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleks maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas;

<sup>13</sup> Tuleohutuse seadus, <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>





- sademevee käitlusel eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida maaüksusepõhised sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;
- keskkonnanõuetest aspektist eelistada ühisvoolsele kanalisatsioonile lahkvoolset ehk sademevee eraldi kogumist ja ärajuhtimist;
- kui piirkonnas ei ole lahkvoolset kanalisatsiooni, võib kinnistu eritüübilised kanalisatsiooniveed juhtida ühisvoolsesse kanalisatsioonivõrku ainult vee-ettevõtja loal;
- kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib;
- kui sademevett ei saa immutada või selle viibeaega tekkekohas pikendada, siis tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda;
- kui sademevett ei saa immutada ega juhtida tekkekohast edasi aeglustava (tõkestava) ja viivitava immutussüsteemiga, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust.

Üldjuhul ei ole võimalik juhtida arendusalade sademevett riigitee kraavidesse, see on võimalik vaid põhjendatud juhtudel koostöös Transpordiametiga.

### 3.8.9. Hara lahe ja Haapsalu Tagalahe ühenduskanal

Üldplaneeringu kaartidel on näidatud Vööla ja Sutlepa merd ühendavad kanalid, mille eesmärk on läbi veevahetuse suurendamise parandada veekogude ökoloogilist seisundit. Edasised tegevused pannakse paika ehitusprojektidega.

### 3.9. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Üldplaneeringuga olulise ruumilise mõjuga ehitise asukohta ei määrata. Võimaliku olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamise vajaduse korral lahendatakse kõik sellega seonduv läbi eriplaneeringu, kui kohalik omavalitsus peab vajalikuks eriplaneeringut algatada.

Maakonnaplaneeringuga on Lääne-Nigula valda kavandatud elektrituulikute arendusala L1<sup>14</sup>, millel on lubatud elektrituulikute püstitamine detailplaneeringu alusel. Planeeringu kooskõlastamisel ajal oli teada, et riigikaitse rajatiste töövõime tagamise vajadusest ei ole võimalik antud asukohta elektrituulikud püstitada – sellest tingituna nägi lahendus ette loobumise maakonnaplaneeringuga kavandatud arendusalast. Peale planeeringu kooskõlastamist on selgunud, et riigikaitsealsetest kaalutlustest tulenevad piirangud võivad lähitulevikus leeveneda, kuid täiendavalt teostatud analüüs näitas, et piirkond ei ole samuti sobilik kala- ja kaljukotka pesitsuspaikade läheduse tõttu (KSH lk 102).

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta maakonnaplaneeringut võttes sellest välja kavandatud elektrituulikute arendusala L1.

### 3.10. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine

Üldplaneeringus on määratud sadamate, väikesadamate ja lautrikohtade asukohad. Lauter on paatide randumiseks ja hoidmiseks kividest jm puhastatud rand paatide ülestõmbamiseks ja vette lükkamiseks. Lauter ei ole sadam ning sellele ei rakendu looduskaitsealadest tulenevad erisused

<sup>14</sup> Läänemaa maakonnaplaneeringu lisa 5 (Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tuuleenergeetika“)

ehituskeeluvööndi ja kallasraja osas. Väikesadamate väljaehitus peab toimuma detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektiga.

### 3.11. Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelrannad on oluline osa valla puhketaristust, need meelitavad suvitajaid ja muudavad valda atraktiivsemaks. Supelrannad peavad peale väljaehitamist vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Nõuetele vastavusse viimine toimub peale üldplaneeringu kehtestamist järkjärgult, vastavalt valla rahalistele võimalustele. Supelrandadele on peatükis 3.3.1.17 määratud supelranna maa-ala juhtotstarve, kus rakenduvad looduskaitseadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Üldplaneeringuga määratud supelrannad:

- |                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| ▪ Dirhami;                   | ▪ Peraküla (rand);        |
| ▪ Elbiku (Roosta puhkeküla); | ▪ Rooslepa (2 tk);        |
| ▪ Hara (sadam);              | ▪ Saunja;                 |
| ▪ Kastja (Laastre pais);     | ▪ Spithami (Uuejõe);      |
| ▪ Kullamaa (Tehisjärv);      | ▪ Telise;                 |
| ▪ Liivi (paisjärv);          | ▪ Toatse järv;            |
| ▪ Palivere tehisjärv;        | ▪ Vaisi küla (Veskijärv); |
| ▪ Peraküla (Allikajärv);     | ▪ Österby (Sadamas).      |

### 3.12. Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

#### 3.12.1. Korduva üleujutusala piiri määramine mererannal

Üldplaneering määrab mererannal (va Matsalu lahes) korduva üleujutusala piiriks 1 m samakõrgusjoone (BK77 kõrgussüsteemis). Määratud korduva üleujutusala piir on määratud ranna ehituskeeluvööndi määramise lähtejooneks (vt ptk 3.14). Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine (Keskkonnaagentuur 2019) käigus teostatud kaardianalüüs näitas, et korduv kõrgvesi esineb 1 m samakõrgusjoone (BK77) ulatuses kogu Eesti rannikumere piirkonnas ning suurem osa rannamärgalasid jäävad kaldajoone ja 1 m samakõrgusjoone vahele.

Vaid Matsalu lahes Kasari jõe suudmealal ulatub korduvalt üleujutatud ala oluliselt kaugemale kui 1 m samakõrgusjoon (BK77 järgi)<sup>15</sup>. Viimasest tulenevalt määrab üldplaneering Matsalu lahega piirnevas vallaosas korduva üleujutusala piiriks 1,5 m (EH2000 järgi). Kuivõrd korduv üleujutusala mererannal on aluseks ehituskeeluvööndi piiri määratlemisel, siis on üldplaneeringu koostamisel olnud vajalik määratleda tinglik Matsalu lahe ja Kasari jõe üleminekukoht, kus mere pool lähtutakse merele seatud korduvast üleujutusala (millele liidetakse mere ehituskeeluvööndi ulatus). Üldplaneeringus valiti selleks kohaks Rõude külas paiknev Matsalu rahvuspark 137 kinnistu läänepoolne piir, kuna piirkonnas on alad, mis jäävad merepinna suhtes alla 1,5 m (EH2000 järgi) ning seega loetakse neid enim mere suhtes mõjutatavaks (rannamärgalad).

<sup>15</sup> Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine (Keskkonnaagentuur)



### 3.12.2. Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“<sup>16</sup> alusel on üleujutusalaana määratletud Kasari jõgi Teenuse jõe suubumiskohast suudmeni. Määruse kohaselt on suurte üleujutusalaadega siseveekogudel kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates, kuid reaalsuses ei pruugi ainuüksi mullastiku info olla piisavalt täpne, et võimaldaks määratleda tegelikku kõrgveepiiri. Kasari jõe piirkonnas leidub olemasolevatele andmetele tuginedes alluviaalseid soomuldasiid (AM) vaid paiguti. Korduvalt üleujutatav ala on aga oluliselt ulatuslikum, kus valdavalt levivad erinevad lammimullad.<sup>17</sup>

Erinevate kaardikihtide ja satelliitpiltide analüüs näitab, et suurveega ala ulatus piki Kasari jõe on pigem Vanamõisa jõe suudmeni, kui Kasari ja Vigala jõe ristumiskohani<sup>14</sup>. Consultare OÜ poolt koostatud Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade uuring (2020) käsitleb kogu Lääne-Nigula valla Matsalu lahega piirnevat valla osa kui Kasari jõe kõrgveepiiri, kuid üldplaneeringus määratakse kõrgveepiiri Rõude küla Matsalu rahvuspark 137 kinnistust ülesvoolu jääval osal põhijoonisel toodud ulatuses.

### 3.13. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneering määrab avalikud juurdepääsud põhijoonisel näidatud ulatuses. Kallasrajale juurdepääsud on mõeldud üldjuhul jalgsi juurdepääsuks. Lautrikohtades on lubatud juurdepääs mootorsõidukiga ainult aluse veeskamiseks. Kui juurdepääs kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvilil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja kallasraja või huviväärsuse kaugust.

Planeeringuga määratud avalike juurdepääsude või nendele jäävate lõikude osas, mis ei ole planeeringu kehtestamisel valla omandis, või mille kohta pole sõlmitud ja kinnistusraamatusse kantud avaliku kasutuse kokkulepet tuleb kohalikul omavalitsusel planeeringu järgselt sõlmida omanikuga vastavasisuline leping, seada isiklik servituut või teostada ptk 3.25 kirjeldatud toimingud. Kallasrajale avalikud juurdepääsud tuleb tagada planeeringusse kantud suplus- ja lautrikohtadele.

### 3.14. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Üldplaneering võtab mererannal ehituskeeluvööndi piirina aluseks ptk 1.1 määratud korduva üleujutusala + 100 meetrit valla mandriosas ning + 200 meetrit Osmussaarel. Üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi ulatus on informatiivne ning see täpsustatakse looduskaitseadusest lähtuvalt ehitusprojekti või detailplaneeringuga. Enne üldplaneeringut kehtestatud detailplaneeringud, millega ehituskeeluvööndit on vähendatud, jäävad kehtima. Varasema detailplaneeringu olemasolul tuleb lähtuda selles kajastatud ehituskeeluvööndi joonest ning selle määramise põhjendustest ja lisatingimustest.

Vastavalt looduskaitseadusele on lubatud tiheasustusala<sup>18</sup> ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine. Üldplaneering ei määratle joonega väljakujunenud ehitusjoont tiheasustusaladel. Väljakujunenud ehitusjoon määratletakse ehitusteatiste, projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluses. Hoonete ja rajatiste püstitamisel looduskaitseaduse tiheasustusaladel, mis ei vaja teatise ega loamenetlust, tuleb lähtuda allpool esitatud põhimõtetest.

<sup>16</sup> Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord

<sup>17</sup> Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuring (Consultare OÜ 2020)

<sup>18</sup> Looduskaitseaduse tähenduses, määratud ptk 3.2

Väljakujunenud ehitusjoone all mõistetakse Lääne-Nigula vallas olemasolevate ja seaduslikult püstitatud ehitiste veekogu (ehituskeeluvööndiga) poolseid välispiirdeid ning nende vahelist mõttelist sirgjoont. Hoonete kavandamisel arvestatakse hoonete vahelist ning rajatiste puhul rajatiste vahelist väljakujunenud ehitusjoont.

Seadusest tulenev ehituskeeld ei laiene olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Õueala ulatuse määramisel lähtutakse kohapealsest olukorrast, vajadusel viiakse põhikaart kooskõlla tegeliku olukorraga maastikul.

Lisakitsendusena (ei ole LKS kohane ehituskeeluvöönd) määratakse üldplaneeringuga ümber rannikujärvede (Vööla meri, Sutlepa meri jne) täiendav piirang, mille kohaselt tohib 1.5 m (EH2000) kõrgusjoonest madalamale (väljaspoole ehituskeeluvööndit) ehitada vaid rajatisi ja kuni 20 m<sup>2</sup> aluspinnaga mitteelukondlikke hooned. Vastav piiranguala on kajastatud põhijoonisel. Rajatiste ja väiksemate hoonete puhul on lubatud nende püstitamine ja seejuures kehtib seaduses määratud ehituskeeluvööndi ulatus veepiirist (üldjuhul 50 m). Kitsendus seatakse, kuna piirkonnas esineb sarnaselt mererannaga üleujutusohu, kuid vajalik oleks siiski säilitada paindlikud võimalused nt puhkerajatiste (vaatetornid, laudteed, pingid, varjualused jms) ja väiksemate (alla 20m<sup>2</sup>) mitteelukondlike hoonete püstitamiseks ilma planeeringut koostamata.

Tabel 5 on toodud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud mis suures osas tuginevad varem kehtestatud üldplaneeringutele või detailplaneeringutele. Üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit ei laiendata.

Tabel 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine.

| Tähtis kaardil | Piirkond                 | Märkus                                                                                                               | Varasemad planeeringud/hoolduskavad                                                                                                                              | KKM või KKA otsus EKV vähendamise kohta |
|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1              | Ranna-küla               | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Nõva üldplaneeringule; väljakujunenud asustus                                   | Puudub                                                                                                                                                           | Puudub                                  |
| 2              | Ranna-küla               | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Nõva üldplaneeringule; Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule | Suurekivi DP                                                                                                                                                     | KKM 06.11.2008 kiri nr 16-3/17609-6     |
| 3              | Ranna-küla               | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Nõva üldplaneeringule; väljakujunenud asustus                                   | Puudub                                                                                                                                                           | Puudub                                  |
| 4              | Spithami küla / Spithamn | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Noarootsi üldplaneeringule; väljakujunenud asustus ja kaldaastang               | Salemi DP; Metskapteni DP; Bellamar DP; Albacken DP; Lis DP; Anders ja Lydia; 52001:001:2172 DP; kü 52001:001:2252 DP; Martons DP; Larsas-Valle DP; Nibondase DP | ÜP alusel KKM 12.03.2003 nr 16-6/937    |
| 5              | Dirhami küla / Derhamn   | Sadama EKV vähendus et võimaldada mitmekesine areng Dirhami sadama territooriumil ja ümbritseval tiheasustusega alal | Dirhami sadama ja lähiala detailplaneering; Dirhami sadam DP                                                                                                     | ÜP alusel KKM 12.03.2003 nr 16-6/937    |
| 6              | Saunja küla              | Olemasolev detailplaneering                                                                                          | Rehe-Valdi DP                                                                                                                                                    | KKM 22.06.2007 nr 16-6/15390-3          |

| Tähis kaardil | Piirkond                       | Märkus                                                                                                                                                                        | Varasemad planeeringud/hoolduskavad                                                                 | KKM või KKA otsus EKV vähendamise kohta                                                                                                            |
|---------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7             | Telise küla / Tällnäs          | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; kehtivad detailplaneeringud                                                                               | Serviku DP; Riisika DP; Mere DP                                                                     | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2; KKM 31.10.2005 nr 16-6/9459-4; KKM 27.09.2007 nr 16-6/29988-2 (mittevähendamine) |
| 8             | Telise küla / Tällnäs          | Taotletud vähendus tugineb osaliselt kehtivale Noarootsi üldplaneeringule; kehtivad detailplaneeringud; kinnistupõhised ekv vähendamised                                      | ÜP, Rannaalade teemaplaneering; Niine/Kibuvitsa DP ; Greenback DP; Järve IV DP; Luige DP; Maikli DP | ÜP alusel KKM 12.03.2003 nr 16-6/937; KKM 23.03.1999 nr 21-7/759; KKM 21.07.1999 nr 21-7/1848                                                      |
| 9             | Paslepa küla / Pasklep         | Taotletud vähendus tugineb osaliselt kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule                                                                                                  | Rannalade teemaplaneering                                                                           | rannaalade tpl alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2                                                                                                |
| 10            | Paslepa küla / Pasklep         | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; kinnistupõhine ekv vähendamine                                                                            | Rannalade teemaplaneering                                                                           | rannaalade tpl alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2; KKM 10.07.1997 nr 19-3/1558                                                                   |
| 11            | Österby küla                   | Sadama EKV vähendus et võimaldada mitmekesine areng Österby sadama territooriumil                                                                                             | Österby sadama DP; varasem vähendus puudub                                                          | Puudub                                                                                                                                             |
| 12            | Tahu küla / Skåtanäs           | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; olemasolev õueala                                                                                         | Puudub                                                                                              | Puudub                                                                                                                                             |
| 13            | Tahu küla / Skåtanäs           | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; olemasolevad õuealad                                                                                      | Puudub                                                                                              | Puudub                                                                                                                                             |
| 14            | Einbi küla / Enby              | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule, väljakujunenud asustus                                                                                    | Pihlassaare DP, Katastriüksuse nr 52001:005:0166 DP                                                 | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2                                                                                   |
| 15            | Hara küla / Hara ja Hara sadam | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; Tihedam väljakujunenud asustus; Sadama EKV vähendus et võimaldada mitmekesine areng sadama territooriumil | Rannaalade teemaplaneering                                                                          | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2                                                                                   |
| 16            | Hara küla / Hara               | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; Olemasolevad detailplaneeringud.                                                                          | Hara DP, Kalju DP                                                                                   | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2                                                                                   |

| Tähtis kaardil | Piirkond                                      | Märkus                                                                                                            | Varasemad planeeringud/hoolduskavad                                         | KKM või KKA otsus EKV vähendamise kohta                          |
|----------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 17             | Österby küla                                  | Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule; detailis on ekv piir 100 m rannajoonest                 | Kase ja Elleri DP                                                           | DP 03.06.2005                                                    |
| 18             | Tahu küla / Skåtanäs                          | Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule                                                          | Kuuse DP                                                                    | DP 31.08.2007                                                    |
| 19             | Einbi küla / Enby                             | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule                                                | Rannalade teemaplaneering                                                   | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2 |
| 20             | Einbi küla / Enby                             | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule                                                | Rannalade teemaplaneering                                                   | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2 |
| 21             | Saunja küla                                   | Taotletud vähendus tugineb kehtivale üldplaneeringule                                                             | Oru valla Kirimäe üldplaneering, kehtestatud 26.03. 1997. a otsusega nr 27. | puudub                                                           |
| 22             | Ranna-küla                                    | Tugineb sadamapiirkonna detailplaneeringutele                                                                     | Nõva sadama piirkonna detailplaneering;                                     | KKA 23.10.2015 nr HLS 14-9/15/15817-7                            |
| 23             | Paslepa küla / Pasklep                        | Mõistlik piirata EKV ulatus olemasoleva teega; taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule | Rannalade teemaplaneering                                                   | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2 |
| 24             | Kasari küla                                   | Paatide avaliku sildimiskoha võimaldamine                                                                         | Puudub                                                                      | Puudub                                                           |
| 25             | Paslepa küla / Pasklep                        | Sadama EKV vähendus et võimaldada mitmekesine areng sadama territooriumil, vähendamine hoonestusala ulatuses      | Puudub                                                                      | KKA 28.12.2020 nr 7-13/20-15074-8                                |
| 26             | Riguldi küla / Rickul; Aulepa küla / Dirslätt | Taotletud vähendus tugineb varasemalt kehtestatud üldplaneeringule, EKV piiriks riigimaantee                      | Luige kinnistul vähendamine 60 m-ni                                         | KKM 05.10.1999 nr 21-7/2496                                      |
| 27             | Riguldi küla / Rickul                         | Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannaalade teemaplaneeringule; alal osaliselt detailplaneering               | Rannalade teemaplaneering; Okka DP                                          | Rannaalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2 |
| 28             | Österby küla                                  | Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule; detailis on EKV piir 100 m rannajoonest                 | Kaare DP                                                                    | DP 19.04.2006                                                    |
| 29             | Ranna-küla                                    | Varasema detailplaneeringuga vähendatud ala                                                                       | Ranna-Tooma II DP                                                           | KKM 10.06.2004 nr 16-6/2920-2                                    |



| Tähtis kaardil | Piirkond              | Märkus                                                                                                                                                                                                             | Varasemad planeeringud/hoolduskavad | KKM või KKA otsus EKV vähendamise kohta |
|----------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| 30             | Riguldi küla / Rickul | Taotletud vähendus tugineb Riguldi ranna maastikuhoolduskavale. Asukohas nähakse ette ajaloolise pukktuuliku taastamine (ei pea täitma tuuliku ajaloolist funktsiooni, küll aga peab tagama ajaloolise välisilme). | Riguldi ranna maastikuhoolduskava   |                                         |

### 3.15. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

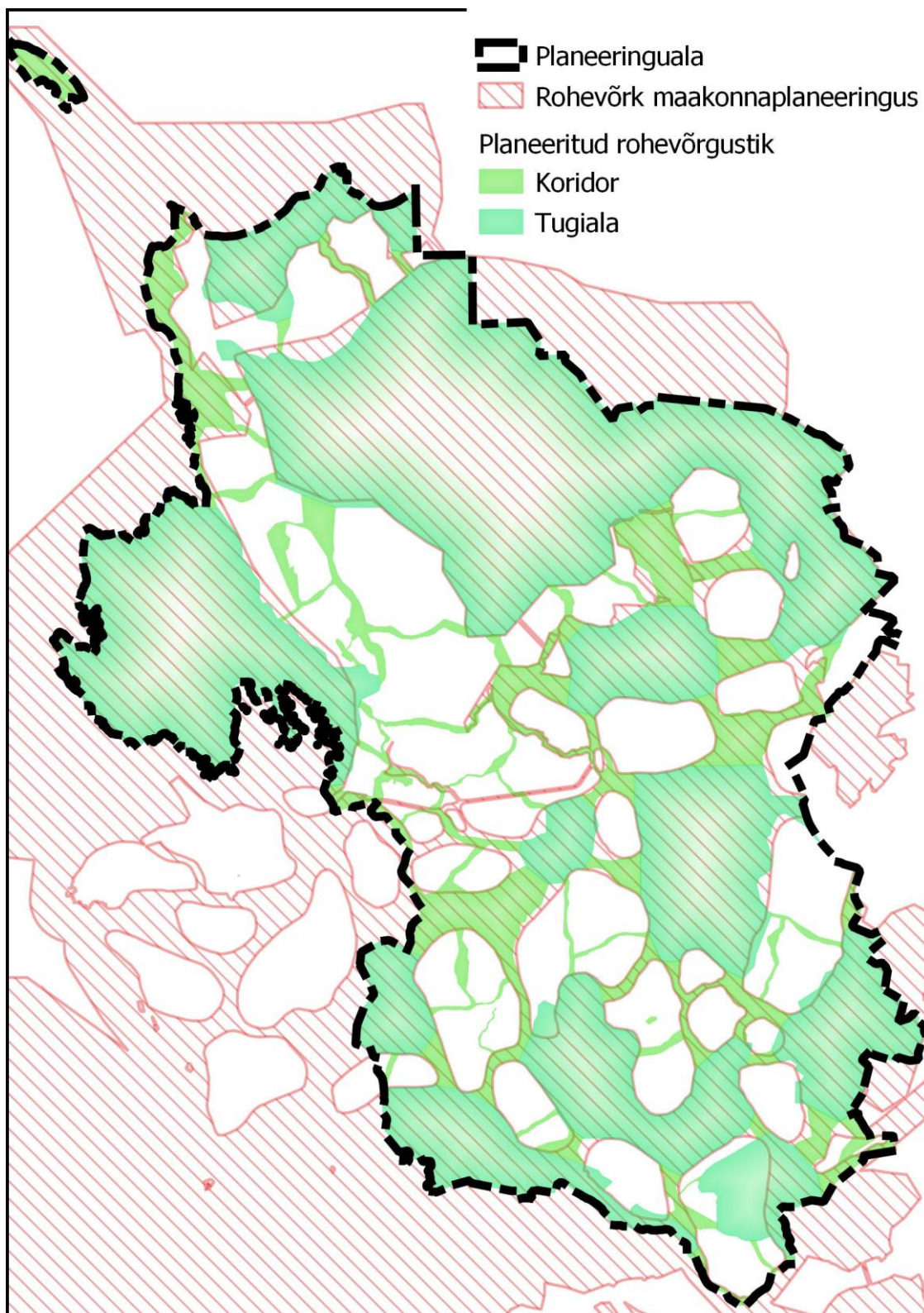
Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning majandustegevuse mõju tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem. Rohevõrgustiku üldiste kasutustingimuste määramisega tagatakse võrgustiku toimivus.

Üldplaneeringus täpsustati Läänemaa maakonnaplaneeringus esitatud rohevõrgustikku (vt Joonis 2). Rohevõrgustik jaotati tugialadeks ja koridorideks. Lisaks jaotati tugialad tähtsuse alusel klassidesse (riiklik, maakondlik, kohalik). Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisu, loomaõnnetuste, märgalade ja püsirohumaadega. Lisaks võeti täpsustamisel arvesse toimunud ja perspektiivseid ruumilisi arenguid (sh kehtivaid detailplaneeringuid). Ühe näitena võeti rohevõrgustiku elementide hulgast välja Tallinn- Rohuküla raudteekoridor, kuna raudteeliiklus selles koridoris taastatakse. Rohevõrgustiku struktuuri lisati olulisel määral tähtsusega koridore, millel allpool määratud tingimuste täitmisel paraneb rohevõrgustiku sidusus.

Üldplaneering seab hajaasustuses (väljapool tiheasustusalasid ja tihedamalt asustatud külakeskuseid) paikneval rohevõrgustikul järgmised tingimused:

- rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu koridori riba (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel). Eeltoodud koridori laiuse vähendamisi ei tohi koridori pikkisuunal lubada tihedamini kui 200m;
- rohevõrgustiku tugialale ehitamisel peab katkematu tugiala laius olema vähemalt 100 m. Kui konkreetse juhtumi korral on näha, et tingimust ei ole võimalik täita, tuleb teha kaalutusotsus kaasates otsuse tegemisse elustikueksperdi(d);
- roheline võrgustiku alal ei tohi aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha, et tagada hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. Karjamaade piirid on siiski lubatud ka rohevõrgustikus.

Eespool nimetatud rohevõrgustiku laiuste tagamisel tuleb tagada vähemalt pool (tuleb vaadata naabermaauksusele jäävat rohevõrgustiku laiust ja tagada kogu vajalik laius) miinimumlaiust ehitussooviga maaüksusel, kui ei lepita naabriga kokku teisiti. Üldplaneeringu täpsusastmest tulenevalt lisati kohalikke rohestruktuure, mille säilimine on vajalik. Detailplaneeringu kohustuse seadmist tulenevalt rohevõrgustikust ei peetud vajalikuks, kuna vajalike eesmärkide seadmine on samuti võimalik läbi projekteerimistingimuste. Kaardistatud rohestruktuuride säilimine tagatakse seatud konkreetsete tingimuste jõustamisega läbi projekteerimistingimuste, detailplaneeringute ja läbi teiste ruumiloome otsustusprotsesside.



Joonis 2. Planeeritud rohevõrgustiku skeem.

### 3.16. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte ei määrata.



### **3.17. Väärtuslike põllumajandusmaade ja maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

#### **3.17.1. Väärtuslike põllumajandusmaade määramine**

Väärtusliku põllumajandusmaa säilimine on toidujulgeolekut ja põllumajandussektori kui tööandja käekäiku arvestades oluline. Arvestades valla rahvastikuprognose on arengusurve põllumajandusmaale ehitamise näol pigem väike. Selleks, et tagada väärtuslike põllumassiivide terviklikkus ja muldade säilimine, määratakse üldplaneeringus väärtusliku põllumaaga alad ja sätestatakse üldised piirangud.

Planeering määrab väärtuslikuks põllumajandusmaaks mõistliku suurusega (üle 2 ha) ja kompaktsusega põllumajandusmaad, mis jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, mille kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 34 hindepunkti (maakonna keskmine kaalutud boniteet) ning mis ei jää planeeringuga määratud tiheasustusalale. Üldplaneeringu koostamise käigus on lisatud väärtuslike põllumaid, mis ei vasta boniteedikriteeriumitele, kuid mis on muul moel kohalikku teadmist arvestades väärtuslik (nt korraliku maaparandussüsteemiga).

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise (edaspidi põllumajandusehitis), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- põllumajandusehitise ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilib vähemalt 90% ulatuses väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise (edaspidi koos elamu), kui on täidetud kõik järgmised tingimused:

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale kuni 0,5 hektari suurusele alale;
- elamu ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
- elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus;
- maardlatega kattuvatel väärtuslikel põllumajandusmaadel on ehitusseadustiku mõistes püsiva iseloomuga ehitisi ja rajatise võimalik ehitada/rajada vaid peale maavara ammendumist, kui ei ole maapõueseaduse alusel saadud muu sisuga kooskõlastust.

Väärtuslikku põllumajandusmaa servaalasid võib metsastada, oluline on järgida, et ei lõhutaks suuremate massiivide terviklikkust.

Üldplaneeringu koostamise ajal toimub väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva seaduse eelnõu menetlus, väärtuslikku põllumajandusmaad käsitleva õigusakti kehtestamisel tuleb järgida sellega sätestatavaid tingimusi ja nõudeid.

#### **3.17.2. Väärtuslike maastike määramine**

Üldplaneeringuga on määratud väärtuslikud maastikud ja nende kohaliku tähtsusega alamliigina väärtuslikud metsad. Samuti on põhikaardile kantud kaunid vaatekohad, kus on oluline iseloomulike vaadete säilitamine. Lääne-Nigula valla väärtuslikud maastikud on eelnevalt määratud Lääne

maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mida on täpsustatud Lääne maakonnaplaneeringuga. Üldplaneering muudab maakonnaplaneeringut, lisades väärtuslike maastike koosseisu Matsalu rahvuspargi (klass I). Täiendavalt planeeritakse kohaliku tasandi maastikuna Riguldi mereäärne rannakadastik (klass III) ning kohaliku tasandi väärtuslikud metsapiirkonnad. Väärtuslike metsapiirkondade määratlemine koos määratud tingimustega on vajalik nii elanikkonna puhkeharjumuste toetamiseks, mis edendab rahvatervist, kui ka oluliste piirkondade esteetilisuse tagamiseks. Metsamajandamine ei ole väärtuslikul metsaala keelatud, kuid oluline on tagada just asukohapõhine koostöö metsaomaniku, ametkondade ja kohalike elanike vahel mõislike kompromisslahenduste otsimiseks metsamajandamise soovi korral.

Viimasest tulenevalt määratleti väärtuslike metsapiirkondadena:

- tiheasustusaladel ja neist kuni 100 m kaugusele jäävad metsad;
- kalmistutest kuni 50 m kaugusele jäävad metsad;
- muud metsamassiivid millel osas on ilmnenud avalik huvi.

Teiste maastike osas on täpsustatud maakonnaplaneeringus seatud maastike tingimusi.

Tabel 6. Väärtuslikud maastikud.

| Nimetus                                           | Ala tähtsus | Eesmärk ja kohapõhised tingimused                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami                     | Klass I     | Spithami ja Rannaküla vahelisele kaunile rannamaastikule parema juurdepääsu tagamine; matkaradade ja ilusate vaatekohtade tähistamine.                                                                                                                                                                                        |
| Matsalu (planeeritud uus maastik)                 | Klass I     | Lääne-Eestile iseloomulike luha- ja rannikumaastike ning külade kultuuripärandi säilitamine.<br><u>Maakonnaplaneeringu muudatusena kanda maakonnaplaneeringusse.</u>                                                                                                                                                          |
| Osmussaar                                         | Klass I     | Sadama arendamine; järjepidev niitmine ja karjatamine, et vältida saare võsastumist; matkaradade korrastamine ja tähistamine.                                                                                                                                                                                                 |
| Kadarpiku-Saunja-Saare                            | Klass II    | Ehitustegevuse vältimine rannaalal Saunja külast kuni Sutlepa mereni; järjepidev rannaalade niitmine ja karjatamine, et vältida kinnikasvamist; juurdepääsu parandamine Haapsalu Tagalahe rannaaladele ja sealsetele linnutornidele Saunja küla kaudu.                                                                        |
| Kuijõe-Keedika-Uugla-Taebala-Kirimäe-Võnnu-Ridala | Klass II    | Asustuse kavandamine ajalooliste külade piires või nende lähiümbruses; hooldusega vaadete avamine teeäärsetele huviväärsetele objektidele ning teeäärte võsastumise ära hoidmine.                                                                                                                                             |
| Ramsi-Einbi                                       | Klass II    | Kohalike teede hooldamine ja rannikualale juurdepääsude tagamine läbi avalike teede; perspektiivse Vormsi-Noarootsi püsiühendusega arvestamine; uute elamualade kavandamisel rannakülade taastamise eelistamine; pärandmaastikena väärtuslike poollooduslike koosluste (loopealsete ja puisniitude) kinnikasvamise vältimine. |
| Palivere                                          | Klass II    | Tervisespordikeskuse väljaarendamine; ehitustegevuse vältimine Taebala jõe kallastele; pidev maastikuhooldamine Kuliste aasa ja tervisespordiradade (suusa-, ja orienteerumisrajad, discgolf) väljaehitamiseks ja korrashoiuks.                                                                                               |

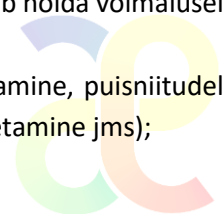


|                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Koluvere-Kullamaa                                                                                                                                                                                                                                   | Klass II            | Äri- ja puhkemajanduse arendamine (Koluvere loss koos lossiaia); teenuste kättesaadavuse suurendamine Kullamaal ja Koluveres, eelkõige saarte suunalise liiklustiheduse kasvuga. Väärtusliku maastiku ala ulatust täpsustati tulenevalt Koluvere külla määratud arendusalaga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Riguldi mereäärne rannakadastik (kohalik maastik)                                                                                                                                                                                                   | Klass III           | Kaunis vaade; arendada välja puhkevõimalused; tagada ja avada vaateid merele; tagada juurdepääsud kallasrajale; olemas on maastikuhoolduskava.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dirhami tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                               | Klass III<br>(mets) | <p>Täiendavalt lähtuda metsamajandamisel järgmistest põhimõtetest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ raied kooskõlastatakse enne metsateatise esitamist vallavalitsusega;</li> <li>▪ raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;</li> <li>▪ metsa raiumisel alustatakse metsast, mis on metsa mõistes vanem või mille tervislik seisund on halb;</li> <li>▪ raielangid sobitatakse maastikku vältides suurte avatud vaadete tekkimist;</li> <li>▪ lageraie lankidega ei ületata väljakujunenud metsaradasid ja teid;</li> <li>▪ lageraie puhul jälgitakse selle kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrvaloleval langil kasvava metsauuenduse keskmine kõrgus on üks meeter;</li> <li>▪ teede ja radade ääres jäetakse lageraie langile tavapärasest rohkem säilikipuid (20-70 tk/ha) või säilikpuude suuremaid gruppe, sh arvestades teel ohutuse tagamise vajadusega;</li> <li>▪ uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;</li> <li>▪ noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;</li> <li>▪ eriolukordade – tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste – tõttu tekkivatest töödest teavitab metsaomanik vallavalitsust eraldi ning see võib tuua kavandatud töödesse muudatusi.</li> </ul> |
| Koluvere tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kullamaa tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Liivi tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Linnamäe tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Luigu tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Martna tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nõva tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Palivere tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Piirsalu tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                              |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pürksi tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Risti tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rõude tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sutlepa tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                               |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Taebla tiheasustusala ümbruse metsad                                                                                                                                                                                                                |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Rannakülas paiknev elanike jaoks oluline puhkemets                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Einby külas paiknev elanike jaoks oluline puhkemets                                                                                                                                                                                                 |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tuksi ja Elbiku külas paiknev elanike jaoks oluline puhkemets                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Koela kalmistu, Osmussaare kalmistu, Piirsalu vana kalmistu, Sutlepa kalmistu, Kullamaa kalmistu, Vedra kalmistu, Väike-Lähtru kalmistu, Kabelimäe kalmistu ja Rooslepa kalmistu ümbrus (50 m) mis vajab metsamajandamise osas tundlikku lähenemist |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Üldised põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks:

- elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste talukohtade taastamist;
- olulise ruumilise mõjuga objektide ja kõrgehitiste või rajatiste nagu mastide, tuulegeneraatorite jms, kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb arvestada nende sobivusega ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega;

- tööstus-ja majandushooned planeeritakse ning ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
- väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega (see ei tähenda, et uusehitised peavad ümbritsevat keskkonda kopeerima). Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes on soovitatav eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele);
- väärtuslikel maastikel paiknevaid ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus üldjuhul ei õgvendata, välja arvatud juhtudel, kus see on vältimatult vajalik elanike elu ja turvalisuse huvides nt päästetehnika jms juurdepääsu võimaldamiseks;
- amortiseerunud ehitised ja rajatised, mis jäävad väärtuslikule maastikule ja kahjustavad maastikupilti, kas lammutatakse või säilitatakse tingimusel, et nad ei kujuta ohtu looduses viibijale;
- väärtuslikel maastikel asuvaid väärtuslikke militaarrajatisi, nende varemeid ning vanu paekarjääre (juhul kui maavara on vastavast karjäärist ammendunud) tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena (kui korrastamisprojekt seda ette näeb).
- maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks on soovitatav leida alternatiivseid võimalusi;
- maastikuliselt vähemväärtusliku ning kasutusest väljalangenud põllumajandusmaa metsastamisel tuleb eelistada looduslikult võsastunud põllumaid, mis rajati nõukogudeaegse maaparanduse käigus endistele metsamaadele;
- kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, peab tee lõppema minimaalse parklaga või võimalusega auto ümberpööramiseks;
- majandustegevus ja maastikuhooldus väärtuslikel maastikel on soovitatav korraldada maastikuhoolduskava alusel, mis tagab maastike looduslike, esteetiliste ja miljööväärtuslike alade väärtuste hooldamise ja säilimise;
- rannaalal asuvate vaatamisväärsuste esile tõstmiseks, tuleb arvestada vaadetega merelt ja tagada võimalusel juurdepääs veeteelt;
- väärtuslike maastike määratlemise käigus esile toodud vaatekohad säilitatakse, varustatakse viitadega ja tagatakse teelõikude hooldus ning sealt avanevate vaadete avatus;
- väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile juurdepääs;
- suurema külastajaskonnaga vaatamisväärsuste ja puhkealade läheduses tuleb ette näha parkimisvõimalused ja vajalik taristu;
- väärtuslikel maastikel asuvad matkarajad tähistatakse looduses ja vaatamisväärsused nende ääres varustatakse infotahvlitega;
- liikumise piiramisel väärtusliku maastiku alal maaomanike poolt peavad eramaa piirid olema looduses tähistatud;
- kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on maaomaniku poolt piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, tuleb infotahvli selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja huviväärsuse kaugust;
- väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida võimalusel kasutuses;
- väärtuslikel maastikel asuvatel rannaniitudel on vajalik niitmine ja karjatamine, puisniitudel poollooduslike koosluste hooldustööd (niitmine, võsa raiumine, okste põletamine jms);



- väärtusliku maastiku alale jäävate lahesoppide kinnikasvamist tuleb vältida järjepideva roolõikusega;
- juhul, kui väärtusliku maastiku alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikule maastikule. Väärtusliku maastiku olemasoluga tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb kaevandamisloale lisada tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

### **3.18. Metsade majandamise üldised põhimõtted**

Kõikide metsade majandamisel peab järgima vastava valdkonna seadusandlust ja head tava. Hajaasustuses on oluline, et säiliks metsa kõrvalkasutuste võimalused. Metsa majandamisel tuleb lähtuda selle asukohast. Juhul kui raiet teostatakse avalike teede kaitsevööndis, tiheasustusalade või kompaktsete külakeskuste lähiümbruses tuleb lähtuda elementaarsetest heakorranõuetest. Kohalik omavalitsus võib vajalikud nõuded kehtestada valdkonda reguleeriva õigusaktiga. Juhul, kui metsaala ei käsitleta üldplaneeringus või mõnes teises arengudokumendis väärtusliku metsa või KAH (kõrgendatud avalik huvi) alana, ei piirata metsa majandamist, vaid seatakse tingimused raie järgseteks tegevustest nagu laoplatside korrastamine, kokkuveo teede tasandamine ja metsa uuendamine.

### **3.19. Ehitusliku kultuuripärandi säilitamine**

Lisaks väärtuslikele maastikele on kultuuripärandi oluliseks osaks väärtuslikud ehitised, sh ka riikliku kaitse all olevad objektid. Riikliku kaitse all olevatele objektidele ei seata täiendavaid ehituslikke tingimusi, nende käsitus toimub muinsuskaitseaduse kohaselt koostöös Muinsuskaitseametiga. Oluline on tagada ka kohaliku tasandi väärtuslike ehitiste ehituslubade ja -teatiste menetlemisel väärtuste säilimine, et iga objekti ja selle kavandatava ehitustegevuse korral väärtused säiliks. Ja kui väärtusekohaselt ehitatakse mõnda objekti, mis ei ole üldplaneeringu nimekirjas, siis võib ka sellele rakendada väärtuslikule objektile kohaseid meetmeid.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud maakonnaplaneeringus seatud põhimõtteid ja määratud väärtuslikemate alade kaitse- ja kasutustingimused lähtuvalt kohaliku omavalituse võimalustest kontrollida kehtestatut ja tagada kitsenduste ning väärtuste säilimise tasakaal.

#### **3.19.1. Riikliku kaitse all olevad kultuurimälestised**

Riikliku kaitse all olevate kultuurimälestiste kaitset reguleerib muinsuskaitseadus. Üldplaneeringus on esitatud informatsioonina kinnismälestised 2021. a seisuga. Kultuuripärandi väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Üldplaneeringu käigus tehtud planeerimisotsuste juures arvestati teadaoleva kultuuripärandiga ulatuses, mis vastab üldplaneeringu täpsusastmele. Kultuuripärandi säilitamine ja teadvustamine peab olema järjepidev ning see hoiab alal piirkonna identiteeti ja eripära ning kindlustab praegustele ja tulevastele põlvedele mitmekesise ning kultuurimälu kandva elukeskkonna. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta riikliku kaitse alla ajalooline Linnamäe kõrgepingealajaam, Osmussaare tuletorn ja Paslepa ülemine tuletorn. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb võimalike ehitus-, raie-, kaeve- ning haljastuse istutamistööde puhul täita muinsuskaitseaduse § 58 kohaseid nõudeid.

#### **3.19.2. Arheoloogiatundlikud alad**

Tuginedes sellele, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (muinsuskaitseadus § 76 lg 1). Muinsuskaitseameti poolt tehtava arheoloogiatundlike alade analüüsi abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades, kuid seni avastamata ja



prognoosimata muistised võib välja tulla ka väljaspool mälestisi ja arheoloogiatundlikke alasid. Seetõttu tuleb:

- KMH kohustusega tegevuste kavandamisel (ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) alati eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (MuKSi § 31 lg 3);
- prognoositud arheoloogiatundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui:
  - algatatakse detailplaneeringut;
  - ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m<sup>2</sup>.

Lisaks tuleb nii üldplaneeringus esitatud arheoloogiatundlikel aladel kui ka mujal arheoloogiapärandi avastamisel tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseaduses ette nähtud tegevused (vt § 31). Üldplaneeringu edasisel koostamisel esitatakse arheoloogiatundlikud alad 2021. aasta seisuga, kuhu planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta. Kuna nimetatud info on ajas täienev, siis on võimalik, et tulevikus tuleb asjakohane info mõnest muust andmebaasist.

### **3.19.3. Miljööväärtuslike alade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine**

Miljööala puhul on tegu oma olemuselt selgelt ja eripäraselt eristuva kultuurikeskkonnaga, mis hõlmab inimeste loodud ja kujundatud eluasemepiirkondi. Miljööväärtuslike alade kaitse eesmärk on planeerimisel ja ehitamisel tagada ehitusajaloolise väärtusega elu- ja abihoonete, planeeringu, algse maaüksuste struktuuri, tänavavõrgu, ajalooliste teede, haljastuse, maastikuelementide, kaug- ja sisevaadete, meeleolu ja kultuurikeskkonna säilimine. Õigusaktidest tulenevaid energiatõhususe nõudeid ei rakendata üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikule alale või väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonetele, kui on täidetud allpool esitatud nõuded.

Miljööväärtuslikul alal tuleb ehitustegevusega tagada ala terviklik algne välisilme, mille iseloomulikeks näitajateks on:

- hoonestatud maaüksuse ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoone paigutus;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidete (aknad, ukSED) ja fassaadidetailide (sh vihmaveelahendus) kujundus;
- tänava ja hoovi katendimaterjal;
- haljastustava, piirded ja muud väikevormid (pingid, valgustid, graniitpostid, kuulutustulbad, veekivid jms);
- iseloomulik abihoone;
- miljööväärtuslike hoonete vaadeldavus (mõjutajateks on nii haljastus kui lisanduvad hooned).

Miljööväärtuslikul alal ja kohaliku tähtsusega kultuuripärandi üksikobjektidel ning selle lähiümbruses on lubatud muudatused hoone esialgsest projektlahendusest (juurdeehitused, katuseakende tegemine jne), kuid avalikust ruumist vaadeldes tuleb tagada algne arhitektuurne välisilme. Tehnilised seadmed (õhksoojuspumbad, ventilatsiooniavad, liitumiskapid jms) ja reklaamid paigutada selliselt, et need ei rikuks hoone välisilmet; tehnilised seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale. Soojustamisel tuleb tagada algsete proportsioonide ja dekoratiivelementide säilimine/taastamine. Alati ei pea projekteerima (sh ka piirete ja haljastuse projekteerimisel) ajaloolist lahendust, sobivuse korral on lubatud ka moodsad lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see

võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuurselt/kujunduslikult kokku sobituma miljööväärtusliku alaga või algse üksikobjektiga.

Kui seadusega ei ole nõutud ehitusprojekti koostamine, siis on soovitatav miljööväärtusliku hoone osa asendamiseks samaväärsega (sh akende ja uste väljavahetamisel) teha ehitustegevuse kavandamisel koostööd vallavalitsusega ja koostada asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjoonised, et tagada ehitustegevuse vastavus miljööväärtuslikul alal kehtivate nõuetega.

Ehitusprojekt peab sisaldama asendatava, ümberehitatava või laiendatava osa tööjooniseid (avatäidete tööjoonised, räästa ja akende olulisemate sõlmede detailjoonised, laudise profiiljoonis, korstnapitsi joonis jm) ja teepoolsete piirete jooniseid. Eelpool esitatud üldtingimused kehtivad Risti ja Palivere jaamahoonete ümbruses (põhikaardil piiritletud) ning allpool esitatud aladel koos konkreetse ala lisatingimustega.

### 3.19.3.1. Hara küla / Harga miljööväärtuslik ala

Ajalooline ahelküla, kus hoonestusalad paiknevad valdavalt kahe tee ääres. Säilinud on kahe tee vahel paiknev avatud maastik, vana hoonestus ja rohkesti omapäraseid kiviaedasil (lõhatud raudkividest).

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldestingimused:

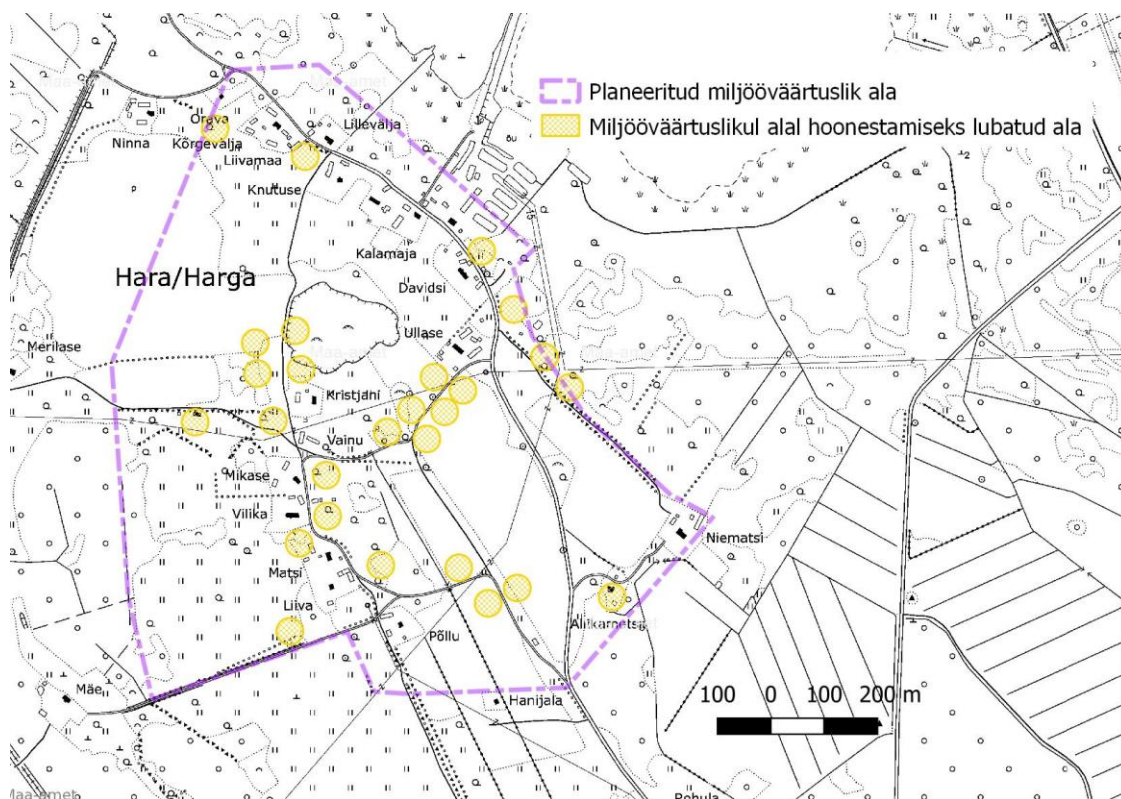
- säilitada ajalooline teedevõrk. Määrata avalikuks kasutuseks sadamasse viiv eratee Sadama tee nr 5200290;
- ühele maaüksusele on lubatud püstitada kuni 6 hoonet (erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned);
- uute hoonestusalade üldise paigutuse osas eelistada teede ääri ja lähtuda Joonis 3 toodud üldisest paigutusest;
- olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada;
- piiretest on lubatud kiviaiad ja puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlattaiaid);
- küla keskele jätta hoonestuseta avatud maastik, mida tuleb hoida kasutuses (niitmine, karjatamine);
- säilitada vaade külale riigimaanteelt ja pärast Hara sadamat taastada vaade Hara lahele;
- taastada külas vähemalt üks tuulik.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- põhihoone suurim ehitusalune pind on 120 m<sup>2</sup>(abihoonel vähem);
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- hoonete põhiplaan peab olema ristkülikukujuline;
- põhihoonel on soovitatavalt tuulekoda;
- materjalidest eelistada looduslikke materjale (puit, kivi) ning viimistluses kasutada tagasihoidlikke pastelseid toone;
- kasutada traditsioonilisi ruutudega aknaid (lubatud on puitimitatsioon);
- katusematerjalina on soovitatud puit, roog, kivi (lubatud pole läikiv tsinkplekkkatus ja erksad toonid);
- Katuseena on lubatud viilkatus kaldega 30- 45 kraadi.

Tingimused vanade hoonete ümberehitamisel:

- säilitada vana hoone ehitusalune pind;
- säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente;
- lubatud vaid puitraamidega aknad;
- katusematerjalina soovitatav: puit (laast, kimmel, laud), kivi, roog. Kindlasti tuleb välistada erksad toonid, soovitatavad on hallid, beežid, pruunikad toonid.



Joonis 3. Hara küla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.2. Rooslepa küla / Roslep miljööväärtuslik ala

Ajalooline rootsi asustusega küla, kus hooned paiknevad õuealal ringis (tekib siseõu). Hoonete arv on hoovil on suur ja erineva kasutusotstarbega ruumid on eraldi hoonetes. Tegu on tüüpilise sumbkulaga, kus õued paiknevad omavahel ning teede suhtes ebakorrapäraselt. Külas on säilinud ajalooline teedevõrk ning mitmeid vanu ja heas korras hooned. Säilinud on vaade Riguldi-Dirhami riigiteelt külale.

Üldplaneeringuga määratavad maakasutus- ja maastikuhoooldustingimused:

- ühele maaüksusele on lubatud püstitada kuni 6 hoonet (erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned);
- uute hoonestusalade üldise paigutuse osas eelistada teede ääri ja lähtuda Joonis 4 toodud üldisest paigutusest;
- piirete osas on lubatud puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlattaiaid);
- säilitada vaade külale riigimaanteelt;
- taastada vähemalt üks tuulik endisel tuulikumäel (Veskimäe katastriüksus).

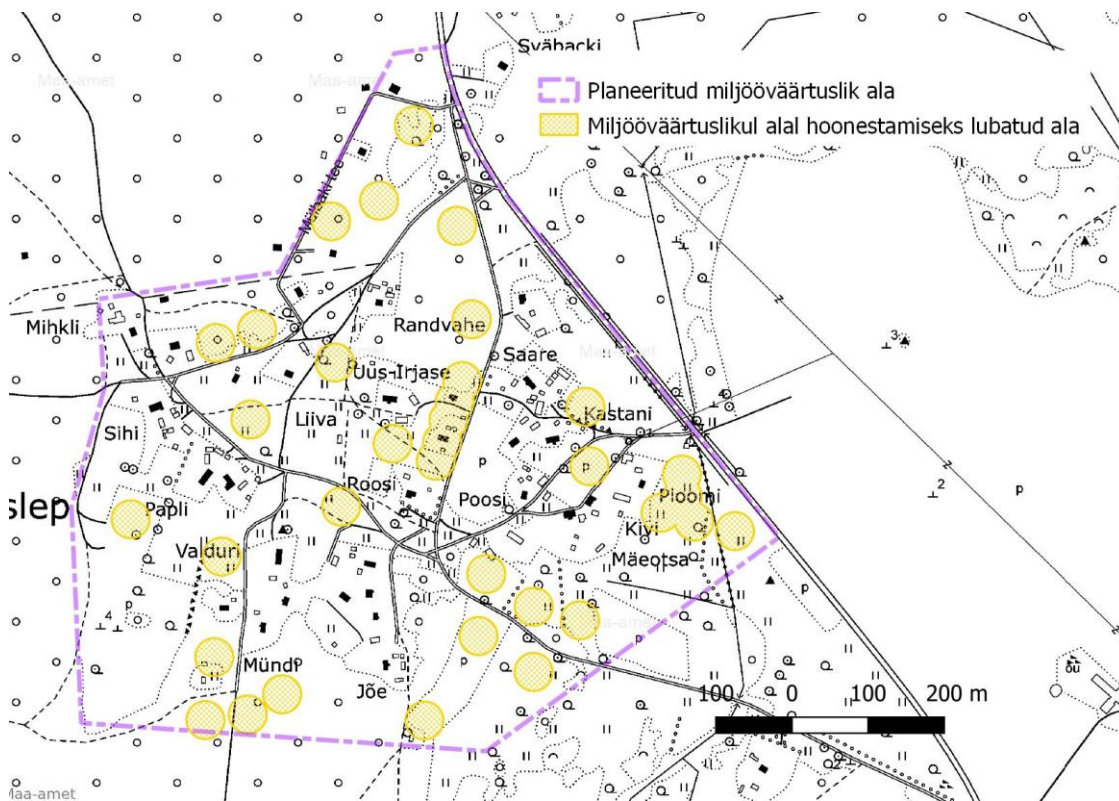
Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- põhihoone suurim ehitusalune pind on 120 m<sup>2</sup> (abihoonel vähem);
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- hoonete põhiplaani peab olema riskülikukujuline;
- põhihoonel on soovitatavalt tuulekoda;
- materjalidest eelistada looduslikke materjale (puit, kivi) ning viimistluses kasutada tagasihoidlikke toone;
- kasutada traditsioonilisi ruutudega aknaid;
- katusematerjalina on soovitatud puit, roog, kivi (lubatud on tuhmi tooniga värvitud plekk sh kiviimitatsioon, kuid lubatud pole läikiv tsinkplekkkatus ja erksad toonid);
- Katusena on lubatud viilkatus kaldega 30-45 kraadi.



Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisele:

- säilitada vana hoone ehitusalune pind;
- säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente;
- lubatud on vaid puitraamidega aknad;
- katusematerjalina on soovitatav: puit (laast, kimmel, laud), kivi, roog;
- katusevärvina tuleb eelistada halle, beeže ja pruunikad toone (erksavärvilised katused pole lubatud).



Joonis 4. Rooslepa küla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.3. Suur-Nõmmküla / Klottorp miljööväärtuslik ala

Tegu on tüüpilise sumbkülaga, kus õued paigutuvad ebakorrapäraselt. Ümber külasüdame on säilinud avatud maastikku (põllumaad). Õuede vahel kulgeb looklev ja mitmes suunas hargnev teedevõrk. Küladeid ääristav kiviaedade (kasutatud on nii raud- kui ka paekivi) võrgustik on väga hästi säilinud.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- taastada Seffersi-Martensi vahelise endine külatee ja määrata Martensi tee nr 5200291 avaliku kasutusega erateeks;
- ühele maaüksusele on lubatud püstitada kuni 6 hoonet (erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned);
- uute hoonestusalade üldise paigutuse osas eelistada teede ääri ja lähtuda Joonis 5 toodud üldisest paigutusest;
- piirete osas on lubatud kiviaiad ja õuealadel ka roigasaiad;
- säilitada vaade külale riigimaanteelt;
- taastada vähemalt üks tuulik endisel tuulikumäel (Veskimäe katastriüksus);
- külaümbruse põllumaade metsastamine ja täisehitamine pole lubatud ning need tuleb hoida avatuna (tagada niitmine, karjatamine);



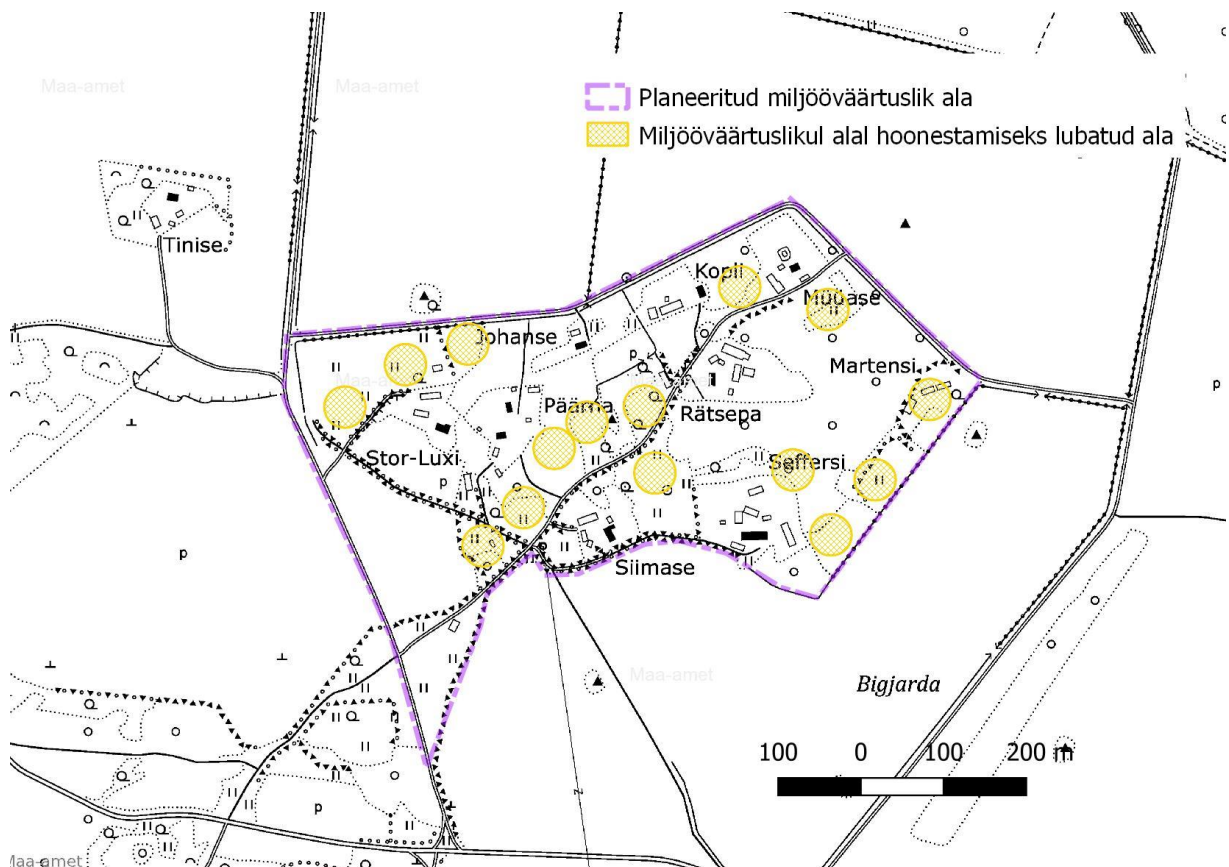
- kaevata uus kuivenduskraav katastriüksusele 52001:002:0721; süvendada olemasolev kraav Martensi ja 52001:002:1442 piiril;
- taastada vana külakaev praegusel Matsase katastriüksusel 52001:002:0221;
- taastada vähemalt üks tuulik vanal tuulikumäel (Külääre või 52001:002:0722 katastriüksusel);
- taastada ja korrastada ajaloolised kiviaiad, avada vaated kiviaedadele;
- tuletõrje veevõtukohaks rajada Rätsepa katastriüksusele tiik.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- põhihoone suurim ehitusalune pind on 120 m<sup>2</sup> (abihoonel vähem);
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2 (kõrvahoonetel 1 korrus);
- hoonete põhiplaan peab olema riskülikukujuline;
- põhihoonel on soovitatavalt tuulekoda;
- materjalidest eelistada looduslikke materjale (puit, kivi);
- kasutada traditsioonilisi ruutudega aknaid;
- katusematerjalina on soovitatud puit, roog, kivi (lubatud on tuhmi tooniga värvitud plekk sh kiviimitatsioon, kuid lubatud pole läikiv tsinkplekkkatus ja erksad toonid);
- katuseüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45 kraadi.

Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisel:

- säilitada vana hoone ehitusalune pind;
- säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente;
- lubatud on vaid puitraamidega aknad;
- katusematerjalina on soovitatav: puit (laast, kimmel, laud), kivi, roog;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.



Joonis 5. Suur-Nõmmküla miljööväärtuslik ala.



### 3.19.3.4. Österby küla miljööväärtuslik ala

Österby küla on tüüpiline ahelküla, kus õued paiknevad mõlemal pool küla läbivat Nõmmküla-Aulepa-Österby riigimaanteed. Tegemist on ajaloolise külaga, mida läbiv tee kulgeb Österby sadamani. Österby küla miljööväärtuslikule alale jääb hästi säilinud ajalooline pritsikuur. Palju on säilinud veel algupärast ümarpalk- ja maakivihoonestust. Küla on teelt hästi vaadeldav ja vajab seetõttu täpsemaid tingimusi omapära säilitamiseks.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- pritsikuuri ümbrus korrastada ja võtta kasutusele külaplatsina;
- vältida teeäärte võsastumist, et säilitada vaated hoonestusele;
- ühele maaüksusele on lubatud püstitada kuni 6 hoonet;
- lubatud kuni 1,5 m kõrgused piirded (kiviaiad ja lattaiaid);
- elektrituulikute ja maapealsete päikeseparkide rajamine pole lubatud.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

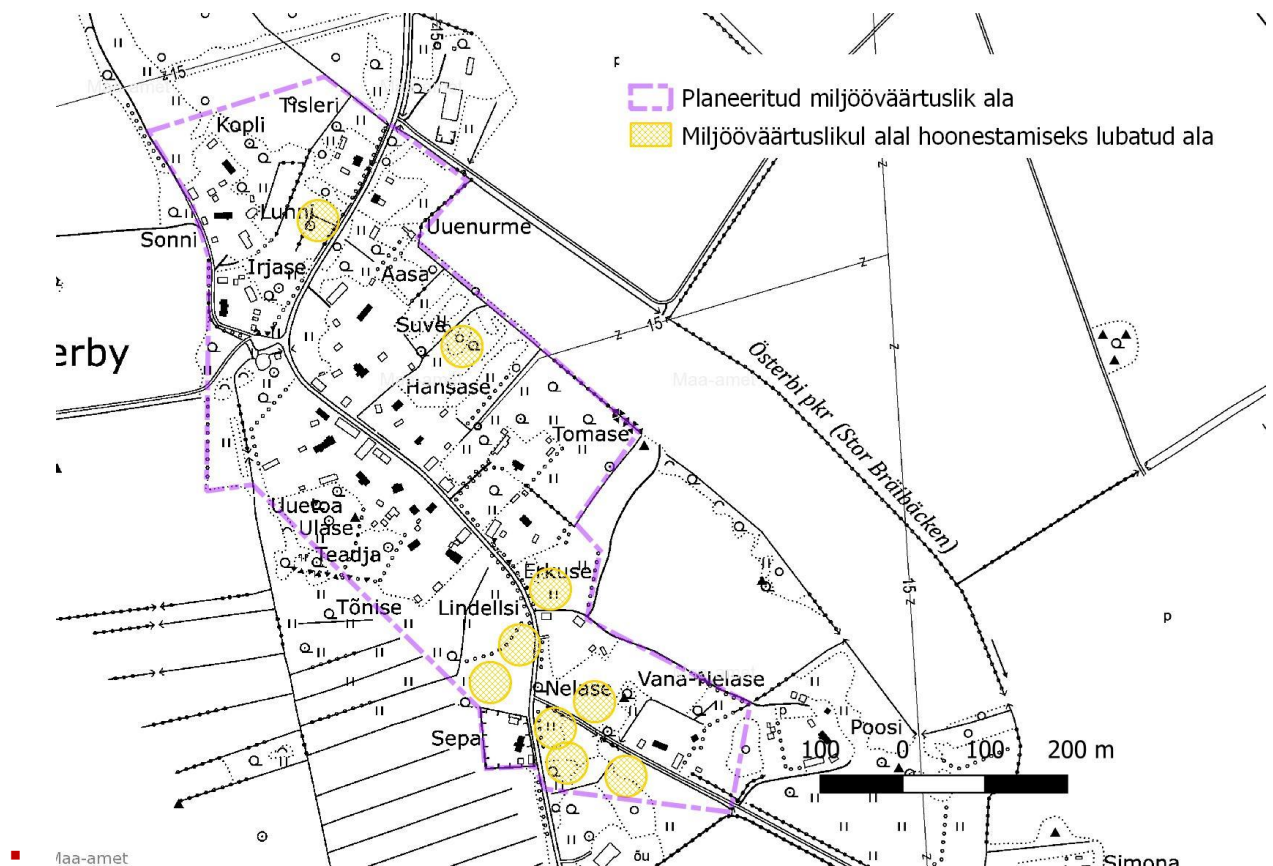
- materjalidest eelistada looduslikke materjale (palkmajad või puitvoodriga hooned, mis oma viimistluselt sobivad kokku traditsiooniliste hoonetega);
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- uushoonestuse paigutusel tuleb lähtuda Joonis 6 esitatud võimalikest hoonestuseks lubatud aladest;
- katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30- 45 kraadi.

Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisel:

- säilitada vanade hoonetega samane hoone ehitusalune pind;
- säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente;
- lubatud on vaid puitraamidega aknad;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.







Joonis 6. Österby küla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.5. Peraküla miljööväärtuslik ala

Peraküla on sumbküla, kus hoonestus paikneb hajusalt. Küla üheks peamiseks miljööväärtuseks on 1915. aastal Esimese maailmasõja ajal Allikajärve ääres paiknenud raadiojaama tarbeks ehitatud munakivitee, mille ümber on tänaseks tekkinud küla hoonestus. Külas on säilinud mõned vanad talukompleksid (näiteks Põlluotsa).

Küla keskpunktiks on praegune simmaniplats, kuhu külarahvas koguneb jaanituld pidama. Kunagi on selles asukohas olnud tuuleveski ja saekaater. Oluline on nii munakivitee kui simmaniplatsi säilitamine olemasoleval kujul ning külaplatsi veelgi atraktiivsemaks muutmine kohaliku kogukonna jaoks.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- ühele maaüksusele on lubatud püstitada kuni 6 hoonet;
- minimaalne hoonestatava maaüksuse suurus maade jagamisel 1,0 ha;
- säilitada ajalooline munakivitee olemasolevas mahus;
- säilitada hoonestuseta simmaniplats, mis tuleb hoida kasutuses (sh regulaarne niitmine);
- ehitada simmaniplatsile ajalooline tuuleveski ja suur külakiik;
- piiretest on lubatud kuni 1,2 m kõrgused puitpiirded (horisontaalsed ja diagonaalsed lattaiaid);
- piirdeaiaid rajada munakivitee keskteljest soovitavalt 6 m kaugusele, lähtudes loodusest ja olemasolevatest piiretest ning võimaldades jakakäijatele piisava käigutee tee ja piirdeaia vahel;
- elektrikarjuste piirdepostid peavad olema looduslikust materjalist.

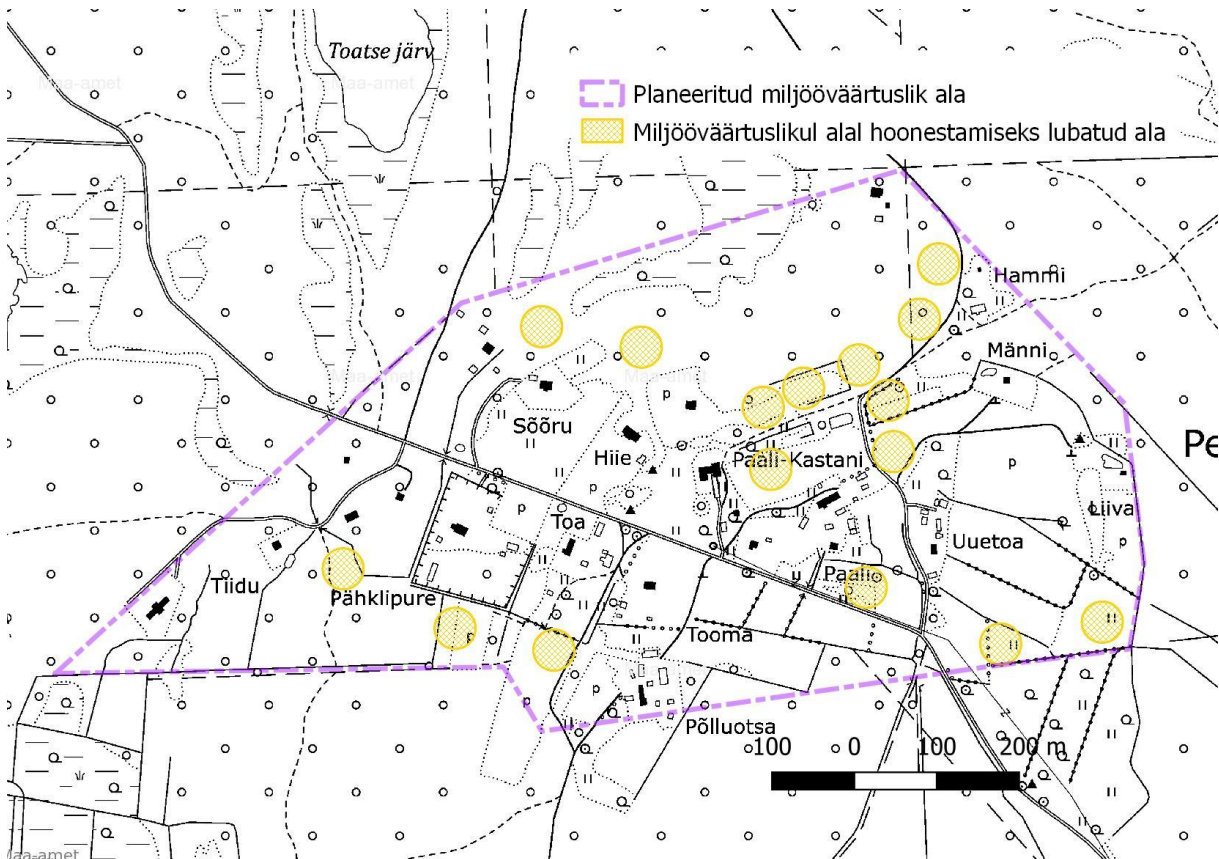
Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- materjalidest eelistada looduslikke materjale (palkmajad või puitvoodriga hooned, mis oma viimistluselt sobivad kokku traditsiooniliste hoonetega);
- uushoonestuse paigutusel tuleb lähtuda Joonis 7 esitatud võimalikest hoonestuseks lubatud aladest;

- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid: palkmajad või puitvoodriga hooned;
- katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30-45 kraadi;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.

Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisel:

- säilitada vanade hoonetega samane hoone ehitusalune pind;
- säilitada võimalikult palju vanu arhitektuurseid elemente;
- lubatud on vaid puitraamidega aknad;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.



Joonis 7. Peraküla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.6. Vaisi küla miljööväärtuslik ala

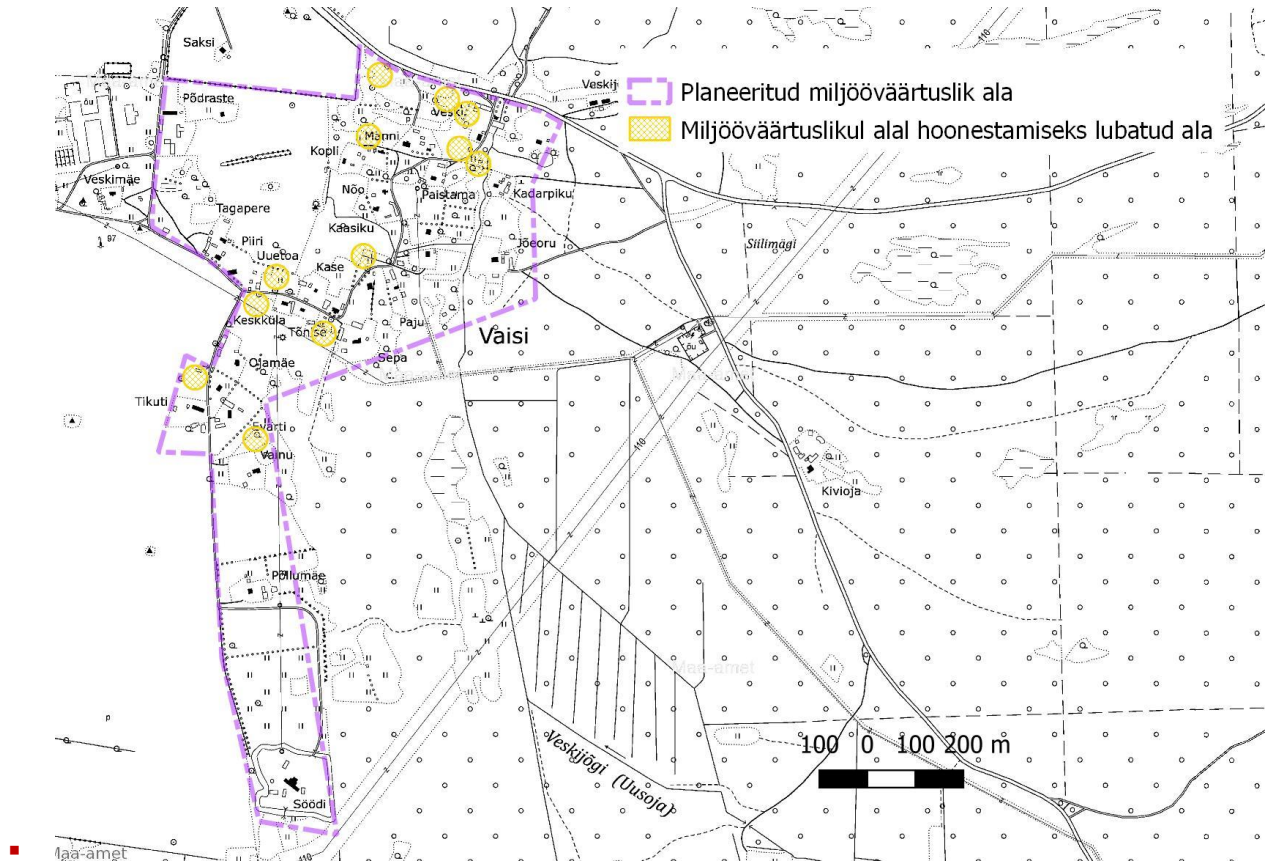
Vaisi küla on ajalooline ridaküla, mida on teadaolevalt mainitud juba 1402. aastal. Säilinud on küla läbiv kurviline külatee. Küla ääres voolab Veskijõgi, mille alamjooksu kaldal asetseb kuni 1970. aastani tegutsenud vesiveski ning mis on ajalooliselt olnud ümbruskonna oluliseks majanduslikuks keskpunktiks. Küla keskel asub külaplats ning säilinud on hulk vanu hooned.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- säilitada ning hooldada teeäärne haljastus ning teekoridor;
- säilitada ja taastada (võimalusel) vana hoonestus ning õuealad;
- vältida teeäärte, kraavide ja Veskijõe kallaste võsastumist;
- lubatud on kiviaiad ning rõhtsad puitpiirdaiad. Mitte paigaldada võrkaedu ja moodsaid väravasüsteeme;
- taastada ajalooline tuuleveski;
- taastada sild üle Veskijõe;
- kasutuses olevaid karja- ja põllumaade sihtotstarve tuleb säilitada.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- väiksemate karpmajade ning ridaelamute püstitamine ei ole lubatud;
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- uushoonestuse paigutusel tuleb lähtuda Joonis 8 esitatud võimalikest hoonestuseks lubatud aladest;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid: palkmajad või puitvoodriga hooned;
- katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30- 45 kraadi;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.



Joonis 8. Väisi küla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.7. Kürema (Variku küla) miljööväärtuslik ala

Variku küla Kürema piirkonnas on säilinud teeäärsed kiviaiad. Tegemist on ajaloolise ridaküla tüüpi piirkonnaga, kus on säilinud hulk vanu hooned.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- säilitada ja taastada (võimalusel) vana hoonestus ning õuealad;
- tagada teeäärte hooldamine, et vältida võsastumist;
- säilitada ja taastada ajaloolised kiviaiad;

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

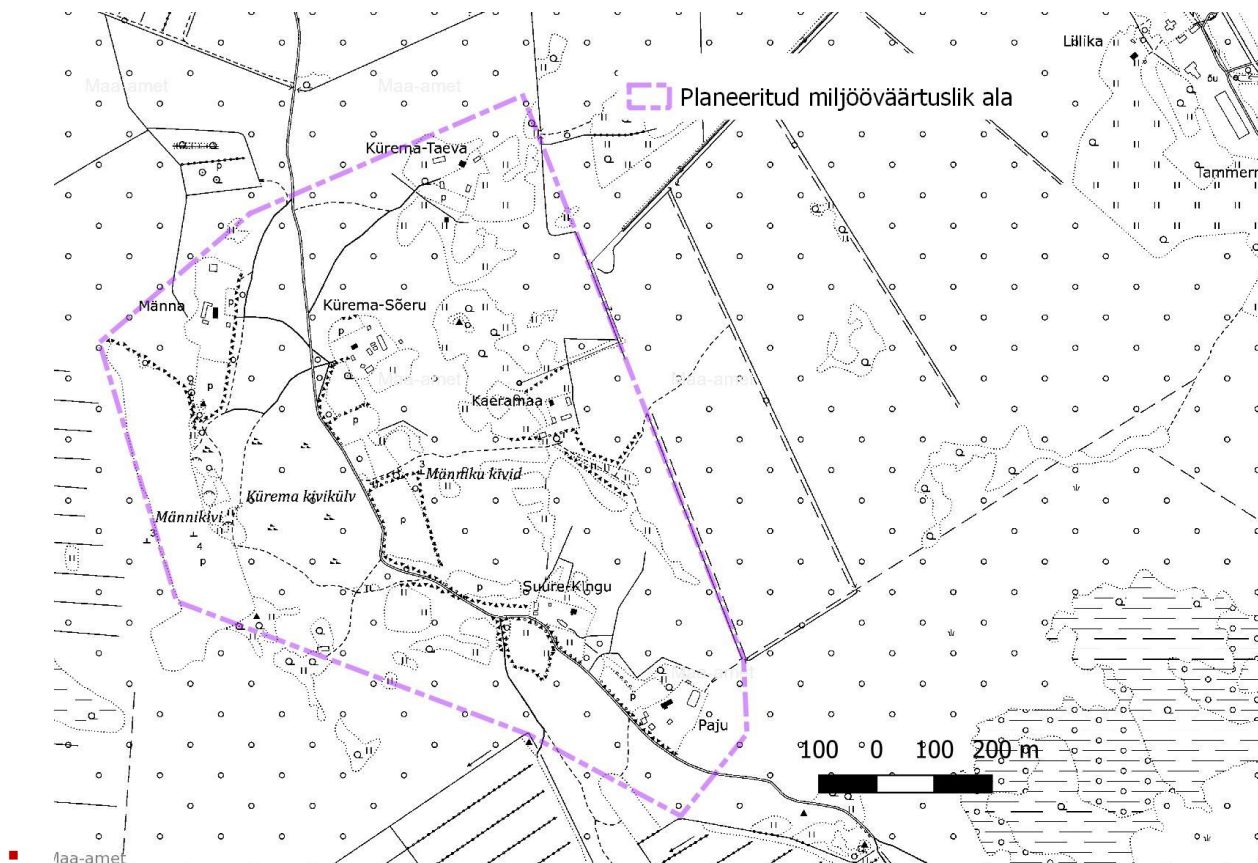
- väiksemate karpmajade ning ridaelamute püstitamine ei ole lubatud;
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid: palkmajad või puitvoodriga hooned;
- katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30- 45 kraadi;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.

Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisel:





- algupäraste hoonete taastamisel kasutada traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.



Joonis 9. Kurema (Variku küla) miljööväärtuslik ala.

### 3.19.3.8. Kedre küla miljööväärtuslik ala

Kedre küla on ajalooline küla, kus on säilinud algupärased taluhooned. Erilise miljöo loob kitsas külatee, mis on ääristatud kiviaedadega ja hoovidega.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- säilitada vana hoonestus ning õuealad;
- tagada teeäärte hooldamine, et vältida võsastumist;
- säilitada ja taastada ajaloolised kiviaiad;

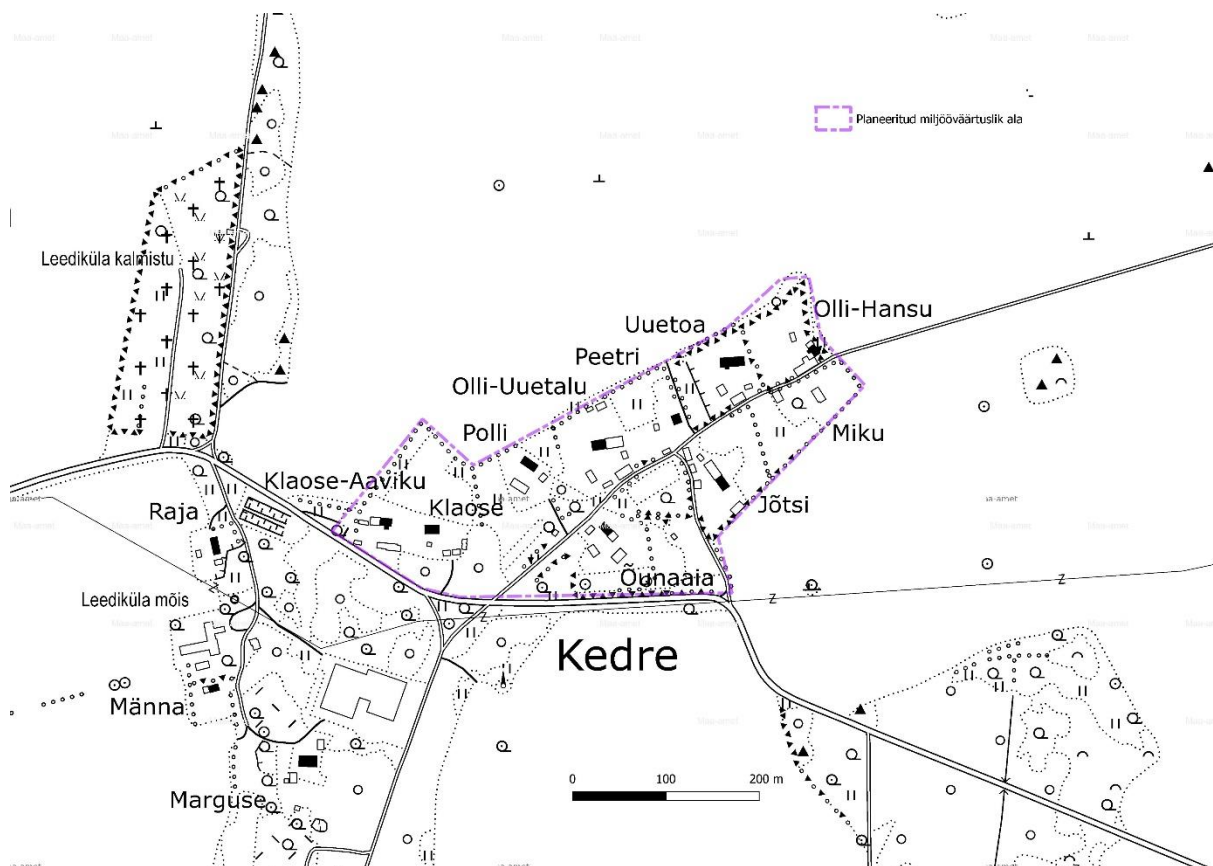
Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- väiksemate karpmajade ning ridaelamute püstitamine ei ole lubatud;
- suurim lubatud hoone kõrgus on 8,5 m ja korruselisus 2;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid: palk, maakivi ja puitvooder;
- katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 30- 45 kraadi;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.

Tingimused olemasolevate hoonete ümberehitamisel:

- algupäraste hoonete taastamisel kasutada traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid;
- katusevärvina tuleb välistada erksavärvilised toonid.





Joonis 10. Kedre küla miljööväärtuslik ala.

### 3.19.4. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi objektid, va militaarpärand

Allolevas tabelis on esitatud objektid, mida loetakse kohalikuks kultuuripärandiks (militaarpärand on esitatud eraldi järgmises peatükis). Neid objekte peab hoidma kasutuses, neile peab olema tagatud avalik juurdepääs vähemalt jalgsi ja ehitamise vajaduse korral on soovituslik järgida ptk 3.19.3 esitatud põhimõtteid.

Tabel 7. Kohaliku tähtsusega kultuuripärand.

| Nr | Objekt              | Asustusüksus          |
|----|---------------------|-----------------------|
| 1  | Rippsild            | Rannaküla             |
| 2  | Mõisa rehi          | Nõva küla             |
| 3  | Mõisapark           | Nõva küla             |
| 4  | Peraküla saekaater  | Peraküla              |
| 5  | Palvemaja           | Peraküla              |
| 6  | Põlluotsa muuseum   | Peraküla              |
| 7  | Hindaste tuuleveski | Hindaste küla         |
| 8  | Vaisi vesiveski     | Vaisi küla            |
| 9  | Vaisi pritsukuur    | Vaisi küla            |
| 10 | Variku koolimaja    | Variku küla           |
| 11 | Mäe mõis            | Variku küla           |
| 12 | Valgeposti          | Variku küla           |
| 13 | Kudani piiripunkt   | Kudani küla / Gutanäs |
| 14 | Österby pritsukuur  | Österby küla          |

| Nr | Objekt                                                  | Asustusüksus              |
|----|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| 15 | Aulepa pritsukuur                                       | Aulepa küla               |
| 16 | Österby sadamamuul                                      | Österby küla              |
| 17 | Dirhami merekindluse varemed ja munakivitee             | Dirhami küla / Derhamn    |
| 18 | Lyckholmi muuseum                                       | Saare küla / Lyckholm     |
| 19 | Sutlepa pukktuulik                                      | Sutlepa küla / Sutlep     |
| 20 | Nõva puukirik                                           | Nõva küla                 |
| 21 | Pärtli suitsusaun                                       | Nõva küla                 |
| 22 | Peraküla munakivitee                                    | Peraküla                  |
| 23 | Vööla mõisa(kooli) asukoht                              | Kudani küla / Gutanäs     |
| 24 | Niibi vennastekoguduse palvemaja                        | Väike-Nõmmküla / Persåker |
| 25 | Musa Aadu tellisepõletamise koht                        | Nõmmemaa küla             |
| 26 | Rehemaja, Maantee talu                                  | Saunja küla               |
| 27 | Rehemaja, Takkaranna talu                               | Keskvere küla             |
| 28 | Vanapere talu                                           | Keedika küla              |
| 29 | Siimu talu                                              | Keedika küla              |
| 30 | Vapra-Hansu talu                                        | Vedra küla                |
| 31 | Üdruma seltsimaja (endine Vaikna vallamaja)             | Üdruma küla               |
| 32 | Endine Sutlepa vallamaja                                | Aulepa / Dirslätt         |
| 33 | Endine Rikholdi vallamaja                               | Elbiku / Ölbäck           |
| 34 | Piirsalu rahvamaja (endine vallamaja)                   | Piirsalu küla             |
| 35 | Paslepa endine vallamaja                                | Hara / Harga küla         |
| 36 | Endine Oru vallamaja                                    | Linnamäe küla             |
| 37 | Nõva vallamaja                                          | Nõva küla                 |
| 38 | Endine Lähtru vallamaja                                 | Kirna küla                |
| 39 | Endine Kuijõe vallakool                                 | Kuijõe küla               |
| 40 | Endine Liivi algkool                                    | Liivi küla                |
| 41 | Martna osavalla teeniinduspunkt (Endine sovhoosikeskus) | Martna küla               |
| 42 | Lähtru baptisti palvemaja                               | Kokre küla                |
| 43 | Endine Putkaste õpetajate elamu                         | Putkaste küla             |
| 44 | Farmaatsiatehase puhkebaas                              | Elbiku küla / Ölbäck      |
| 45 | Sutlepa koolimaja                                       | Sutlepa küla / Sutlep     |
| 46 | Endine kõrgepingealajaam                                | Linnamäe küla             |
| 47 | Kolhoosikeskus, klubihoone                              | Piirsalu küla             |
| 48 | Kõrts "Valge Ilves"                                     | Palivere alevik           |
| 49 | Lääne-Nigula vallamaja (Endine EPT keskusehoone)        | Taebla alevik             |
| 50 | Endine Taebla raudteejaam ja abihooned                  | Taebla alevik             |
| 51 | Sutlepa baptisti palvemaja                              | Sutlepa küla / Sutlep     |
| 52 | Vedra priikoguduse palvemaja                            | Vedra küla                |



| Nr | Objekt                                                  | Asustusüksus    |
|----|---------------------------------------------------------|-----------------|
| 53 | Palivere evangeeliumi kristlaste vabakoguduse palvemaja | Palivere alevik |

### 3.19.5. Kohaliku tähtsusega militaarpäränd

Allolevas tabelis on esitatud objektid, mida loetakse kohalikuks militaarpärändiks. Militaarpärändile võimalusel tagada avalik juurdepääs, infoviidad ning neid võimaluse piires korrastada ja säilitada.

Tabel 8. Kohaliku tähtsusega militaarpäränd.

| Nr | Objekt                                               | Asustusüksus                |
|----|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1  | Nõva vaatluspost                                     | Vaisi küla                  |
| 2  | Nõva laskepesa/punker                                | Nõva küla                   |
| 3  | Rannaküla kordoni hoone (1)                          | Rannaküla                   |
| 4  | Rannaküla kordoni hoone (3)                          | Rannaküla                   |
| 5  | Peraküla vaatluspost Liivane rannas                  | Peraküla                    |
| 6  | Radaribaasi rajatised Spithamis                      | Spithami küla / Spithamn    |
| 7  | Põõsaspea kahuripositsioon                           | Dirhami küla / Derhamn      |
| 8  | Dirhami komandopunkt                                 | Dirhami küla / Derhamn      |
| 9  | Dirhami kahuripositsioon                             | Dirhami küla / Derhamn      |
| 10 | Dirhami kahurialus                                   | Dirhami küla / Derhamn      |
| 11 | Rooslepa vaatluspost                                 | Rooslepa küla / Roslep      |
| 12 | Riguldi vaatluspost (Riguldi tehniline vaatluspunkt) | Riguldi küla / Rickul       |
| 13 | Riguldi vaatlusposti punker                          | Riguldi küla / Rickul       |
| 14 | Hara vaatluspost Noarootsis                          | Hara küla / Harga           |
| 15 | Hara vaatlusposti abihooned (tankla?)                | Hara küla / Harga           |
| 16 | Telise vaatluspost                                   | Telise küla / Tällnäs       |
| 17 | Telise vaatlustorn                                   | Telise küla / Tällnäs       |
| 18 | Ramsi vaatluspost (Ramsi tehniline vaatluspunkt)     | Einbi küla / Enby           |
| 19 | Mereäärsed kaevikud ja lasketiir                     | Peraküla                    |
| 20 | Osmussaare rannapatarei ehitised                     | Osmussaare küla / Odensholm |
| 21 | Suur-Nõmmküla (Sutlepa) seniitraketibaas             | Suur-Nõmmküla / Klottorp    |
| 22 | Spithami raadioluurejaam                             | Spithami küla / Spithamn    |

### 3.20. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Kõigi igapäevaelu sõltub meie maavaradest: elektri- ja soojusenergia, ehitusmaterjalide tootmine, tee-ehitus, aiandus jne. Maapõue kasutamine on ühest küljest aluseks paljudele majandustegevuse harudele, kuid teisalt kaasneb sellega tihti märgatav keskkonnahäiring. Maapõue ja maavara kaitse põhimõtted on määratud maapõueseaduses ning sellest lähtuvalt tuleb maardla alal küsida luba, kui soovitakse teha ehitusteatis või -loa kohast ehitustegevust, kehtestada planeeringut või muuta katastriüksuse sihtotstarvet. Maapõue kasutamise lõpetamisel on oluline, et keskkonnakasutaja korrastaks alati maa ja maapõue tarbimisvääreks ning edasise kasutusotstarbega kokku sobivaks.

Enamik seni korrastamata jäänud ehitusmaavarade karjääre pärineb möödunud sajandil toimunud hoogsast kaevandamistegevusest, kus eesmärgiks oli suurendada pidevalt kaevandatava varu hulka,

kuid karjäärade korrastamine jäi teisejärguliseks ja sellele erilist tähelepanu ei pööratud. Endisaegset suhtumist tuleb pidada ka tänapäeva ühiskonnas üheks levinud kaevandamisvastase hoiaku põhjuseks, millele lisandub nüüdisaegne kaevandamisega muudetud maastike korrastamise venimine, kuigi igal karjääril ning kaevandusel on ette nähtud ka korrastusprojekt.

Maavaradest on Lääne-Nigula vallas esindatud kruus, liiv, lubjakivi, savi, turvas. Kehtivate maardlate alad on esitatud üldplaneeringu kaartidel. Uute maardlate avamisel oluline hinnata võimalike mõjude esinemist looduskaitsealade objektidele. Mäetööstusmaa juhtotstarve on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele. Kaevandamistegevuse korraldamisel rohevõrgustiku alal tuleb arvestada roheline võrgustiku eesmärgi. Kaevandamistegevus peab olema keskkonnasõbralik, st kaevandamisega ei tohi kaasneda pöördumatuid keskkonnakahjusid, sh negatiivset mõju kohalikule veerežiimile, inimese tervisele ja heaolule. Ehitusmaavarade kaevandamisel tuleb järgida müra, tolmu ja võimalike maavõngete tekitamisel keskkonnanorme, halveneda ei tohi joogivee, õhu, ja ümbritseva pinnase kvaliteet. Kaevandamisloa menetluses hinnata kaevandamisest tingitud transpordi mõju teedevõrgule ja asustusele. Põhjendatud juhul suurendada kaevandatavate alade juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede, kandevõimet. Põhjendatud juhul tagada ümbersõit olemasolevast välja kujunenud asustusest. Kaevandamise alustamine olemasolevates maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Tingimused kaevandatavate alade korrastamisel:

- kaevandamisest mõjutatud alade kaevandamisloa andmise ja korrastamisprojekti tegemisel tuleb kaasata kohalikku omavalitsust ja kogukonda, et ühiselt otsustada milline oleks maa-alade edasised korrastamistingimused;
- maavara kaevandamine ja kaevandatav ala korrastamine peab toimuma võimalikult kiiresti peale kaevandamistegevuse lõppemist. Eesmärk on, et maa saaks kiirelt oma uue kasutusotstarbe (mets, suplemis- ja kalastamiskõlblik veekogu, terviserajad, parkmets jms);
- võimalusel näha ette etapiviisiline korrastamine, kus maavaravaru ammendumisel tehakse ala korda, vaatamata sellele, et lähialal kaevandustegevus jätkub.

### **3.21. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine**

Planeeringus on esitatud järgmised riigikaitse ehitise piiranguvööndiga alad:

- Kaitseliidu Lääne maleva Ronja lasketiiru Keskvere külas Ronja maaüksusel (45203:002:0186)-piiranguvöönd välispiirist 2000 m;
- Kaitseväge Piirsalu linnaku Piirsalu külas Kõuemarku maaüksusel (68001:003:0278) piiranguvöönd välispiirist 2000 m;
- Kaitseliidu Lääne maleva Piirsalu lasketiiru Piirsalu külas Tormimarku maaüksusel (68001:003:0277) piiranguvöönd välispiirist 2000 m;
- Osmussaare küla Saare maaüksuse (52001:001:0988).

Arvestada, et ehitiste ehitamine riigikaitse ehitise piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitse ehitise tööviimet, mistõttu tuleb riigikaitse ehitise piiranguvööndisse ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel arvestada seadustest ja nende rakendamiseks antud õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid riigikaitse ehitise tööviime tagamiseks.

Maakonnaplaneeringu kohaselt asuvad Perakülas Kaitseväge riigikaitse eripiirkonnad 1A ja 1B (merele orienteeritud harjutusalad ja mereharjutusalad).

Lääne maakonna territooriumile, Lääne-Nigula valda, ulatub Sauevallas (Harju maakond) paiknev Kaitseväe Lintsi linnaku piiranguvöönd, mille ulatuses tuleb kõik planeeringud ning projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitusteatist kooskõlastada Kaitseministeeriumiga.

Planeeringualal tuleb arvestada, et Kaitsevägi ja Kaitseliit võivad kasutada metsaseaduse alusel metsaosalid riigikaitsealise väljaõppe korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitsealisest tegevusest tuleneva müra leviku ning raskesõidukite ja inimeste liikumisega. Väljaõppest tulenevad kahjud (lõhutud teed, truubid, teepeenrad jms) tuleb esimesel võimalusel likvideerida väljaõppe läbiviija poolt.

Üldplaneeringuga ei määrata täiendavaid tingimusi või piiranguid riigikaitseliste ehitiste ehitamiseks.

### **3.22. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

Planeeringukaardil on kajastatud olemasoleva puhketaristu objektid. Planeeringuga määratud virgestusrajatiste ümbrusesse ei ole lubatud kavandada müra tekitavaid ehitisi või tegevusi. Mistahes tootmis- või äriotstarbelise hoone kavandamisel virgestusalale lähemale kui 100 m tuleb detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste väljastamisel hinnata mõjutusi virgestusalale. Puhke- ja virgestusala määratlemisel kattuvad neli sagedasti esinevat kriteeriumit: avalik kasutus, ligipääsetavus, multifunktsionaalsus ja rajatiste olemasolu. Kui mõni ala vastab kõigile mainitud kriteeriumitele, siis tuleb sellele rakendada käesolevas peatükis esitatud põhimõtteid, olenemata sellest, kas üldplaneeringus on näidatud konkreetse ala maakasutus (üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt ei pruugi kõik alad olla kajastatud). Üldplaneeringuga on täiendavate puhkekohtade väljaarendamine kavandatud Kastja külas Laastre ja Pörja-Torja maaüksustel. Uute puhkekohtade vajadus tugineb Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringul (Consultare OÜ 2020). Kullamaa puhkealast Kaopalu karjäärini kavandatakse matkarada.

Põhimõtted ja soovitused puhke- ja virgestusalade arendamiseks:

- kohalik omavalitsus võib alale avaliku juurdepääsu ja parkimisvõimaluste tagamiseks rakendada ptk 3.25 toodud põhimõtteid;
- paigaldada enim külastatavatele aladele infotendid;
- paigaldada olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja teabetahvlid;
- puhke- ja virgestusalade arendamisel kaasata kohalikke huvigruppe, teha ideekonkursside ja rakendada kaasavat eelarvemenetlust;
- puhke- ja virgestusalade projekteerimisel rakendada universaalse disaini põhimõtteid ja tagada multifunktsionaalsus (kõik vahendid ja hüved peavad olema kõikidele võimalikult ligipääsetavad, kasutatavad ja arusaadavad);
- puhke- ja virgestusaladel paikneva taristu osas tuleb tagada piisav järelevalve ja hooldust, et oleks tagatud ohutus ja puhkeväärtuse säilimine.

### **3.23. Müra normtasemete kategooriate määramine**

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele määratakse mürakategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele ja on esitatud Tabel 1. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on esitatud vastavas õigusaktis<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027>



### **3.24. Maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine**

Olemasolevad maaparandussüsteemid on kantud planeeringujoonistele. Õigusaktidest tulenevaid piiranguid üldplaneeringuga ei täiendata. Maaparandatud aladel vältida võimalusel maakasutusotstarbe muutust. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraaltorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui kinnisasjale, millel paikneb maaparandussüsteem, kavandatakse muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, tuleb tegevus kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga.

### **3.25. Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine**

Üldplaneering määrab tulevikuvisionina üldised asukohad järgnevatele objektidele:

- planeeringuga määratud kohalikud teed (vt ptk 3.6.2). Sõidutee teemaa laius arvestatakse minimaalselt 5 m tee teljest;
- avalikult kasutatava elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonitrassid;
- kavandatud kergliiklusteed (vt ptk 3.6.8);
- Riisipere- Haapsalu- Rohuküla raudteetrassi (vt ptk 3.6.9) ehitusprojektiga määratavatel aladel (sh veoalajaamade ja toiteliinide alune maa);
- kallasrajale juurdepääsud (vt ptk 3.13);
- puhke- ja virgestusalad (vt ptk 3.22).

Üldise asukoha määramisel ei ole tegu planeeritud objekti täpse asukoha ega selle ruumilise lahendusega. Samuti ei ole üldplaneeringu koostamine menetlustoiming, mida saaks lugeda nende objektide otseseks kavandamiseks. Maaomand on pidevalt muutuv ning mõne üldplaneeringus määratud objekti elluviimine võib aset leida aastakümne pärast (sõltudes näiteks omavalitsuse eelarvest) – seega omandisuhete muutumise täpse vajaduse märkimist ei peeta üldplaneeringu koostamisel asjakohaseks. Üldplaneeringus kujundatud tulevikuvision on parim teadmine ja nägemus, kuid selle üldistusastmest (ennekõike kogu valla ruumiliste suundumuste kavandamine) tulenevalt ei ole see piisavaks aluseks kohesele maasuhete ringivaatamisele.

Kõik maasuhteid puudutav lahendatakse üldplaneeringu elluviimise perioodil lähtuvalt objekti täpsustatud lahendusest ning konkreetse objekti rajamise eelsest omandiõiguste situatsioonist. Täpsustatud lahendusena võib käsitleda projekteerimistingimusi, ehitusprojekti või selle eskiisi, detailplaneeringut, üldplaneeringu teemaplaneeringut, eriplaneeringut või muud ruumilist kontseptsiooni, mis on kohaliku omavalitsuse või muu pädeva asutuse jaoks piisav objekti täpse ruumilise olemuse edasi andmiseks.

Juhul, kui üldplaneeringus üldiselt planeeritud objekti elluviimisele asumisel selgub ülekaalukast avalikest huvist lähtuv vajadus piirata eraomandi õigusi või asuda täpselt selgunud ulatuses eraomandi võõrandamisele (sh omaniku tahte vastaselt) viiakse läbi vastav haldusmenetlus, mis vastab kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele. Üldplaneeringuga ei määrata konkreetset ühtegi objekti, mille osas on vajalik läbi viia avalikes huvides omandamine või sundvalduse seadmine.

## **4. Üldplaneeringu elluviimine**

Planeeringu elluviimine toimub avalikus ruumis avalikest vahenditest (riigi ja kohaliku omavalitsuse eelarve alusel), millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi erinevatest Eesti ja Euroopa fondidest ning eraarendajatelt. Elamufondi, tootmis- ja ärihoonete arendamine toimub üldjuhul

eraarendaja soovil ja rahastamisel. Planeeringulahenduse elluviimine sõltub palju majanduse ja ettevõtlussektori käekäigust. Mida parem on majanduskeskkond, seda suuremad on ka avalikud vahendid, mida avaliku ruumi ja teenuste parendamiseks kasutada. Samuti tehakse järjest rohkem väikeprojekte ära kogukonna ja mittetulundusühingute kaasabil. Oluline on ka läbi üldplaneeringu võimendada kohalikku kogukonda tegema väiksemaid kogukonnaprojekte, kasutades toetuseks kaasava eelarve mudeleid või eraannetusi. Oluline oleks iga-aastaselt paralleelselt kohaliku omavalitsuse eelarve koostamisega hinnata, millises etapis on üldplaneeringu elluviimine ning millised planeeringust tulenevad tegevused mahuvad eelarvesse.

Lähtudes majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalikud esmalt järgmised tegevused:

- teed, millele on üldplaneeringus määratud kohaliku tee vajadus, kuid mis on eraomandis ning millel puuduvad varasemast maaomanikuga nõuetekohased avalikku kasutust tagavad kokkulepped - tuleb üldplaneeringu elluviimisel vastavad kokkulepped sõlmida. Üldplaneeringu elluviimisel perioodil otsuste ja nende aluseks olevate kaalutluste tegemisel lähtub omavalitsus antud hetkel eksisteerivast avalikust huvist, erahuvist ja ruumilisest situatsioonist. Juhul, kui üldplaneeringu elluviimisel ilmneb, et kohalikuks teeks määratud erakinnistu omanik(ud) ei nõustu ühelgi tingimusel teed kõigile kasutamiseks lubama ning tee kasutamise osas on kaalukas avalik huvi võib omavalitsus rakendada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses toodud haldusmenetlusi;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrgu parendamine ja laiendamine;
- puhkealade ja liikumisradade võrgustiku välja arendamine;
- hoonete vahelise avaliku ruumi kaasajastamine;
- tulekustutusvee võtmiseks määratud veevõtukohtade korrastamine ja uute väljaehitamine;
- ehitustegevuse suunamine üldplaneeringus sätestatud ehitus- ja maakasutuspõhimõtete alusel;
- piisava järelevalve tagamine üldplaneeringus sätestatud tingimuste täitmise üle.

Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtinud tingimuste kohaselt võib viia lõpuni:

- maa menetlustoimingud, kui maakorraldustegevus on alanud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- detailplaneeringu koostamise, kui detailplaneering on algatatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise projekteerimise, kui projekteerimistingimused on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist;
- ehitise ehitamise, kui ehitusteatis on esitatud või ehitisluba on väljastatud enne üldplaneeringu kehtestamist.

Pärast üldplaneeringu kehtestamist algatatavad maakorraldus-, planeerimis-, projekteerimis- ja ehitustoimingud peavad vastama üldplaneeringus esitatud põhimõtetele. Üldplaneering kehtib tervikuna, st, et täidetud peavad olema kõik esitatud tingimused samaaegselt, mitte üksikud tingimused.

Väljaspoole kinnistut ulatuvate mõjutuste (kuja, sanitaarkaitseala, müra jne) korral tuleb tagada, et muudele kinnistutele ulatuv mõju tagaks nii olemasoleva kui üldplaneeringu kohase maakasutuse või ehitise liigi kohase ehitise kasutamise võimalikkuse. Üldine põhimõte on, et kui ehitise otstarbest või maakasutuse juhtotstarbest lähtuvalt piirnevad võimaliku häiringu erineva piirväärtusega maaüksused (nt tootmismaa ja elamumaa), siis tuleb maaüksuste piiril tagada madalama piirväärtuse kohane väärtus (st et tootmismaa ja elamumaa piiril tuleb tagada elamumaale kohane müratase).

Planeerimisseaduse § 131 lg 1 kohaseid ehitisi tehakse vastavalt valla vajadusele või detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga kokkulepitule.

Keskkonnamõju strateegilisest hindamisest tulenevad vajalikud meetmed, mida seletuskirja eespool olevates peatükkides pole rakendatud, kuid mis on planeeringu elluviimisel vajalik täita:

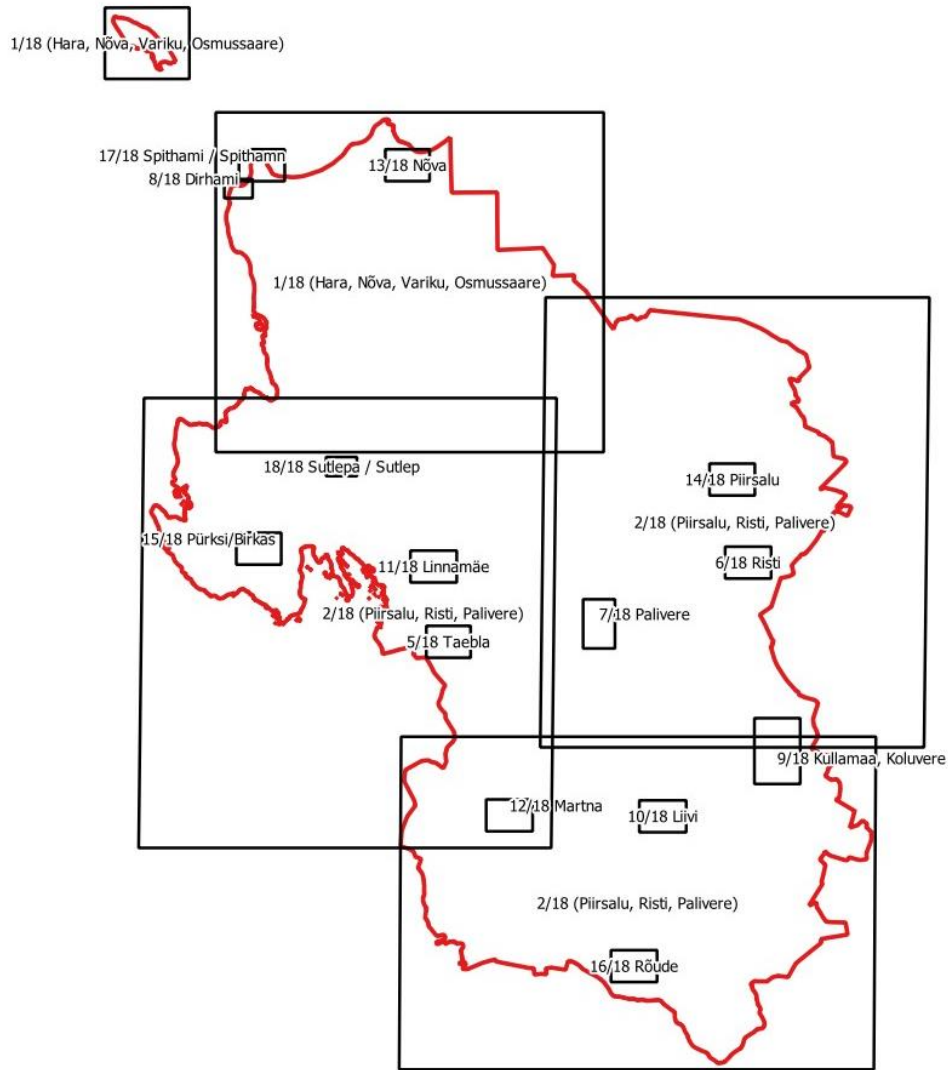
- Dirhami sadama laienduse ehitustegevuse käigus on vaja arvestada põldtsiitsitaja võimaliku pesitsusajaga ning rakendada sellega seoses piiranguid ehituse ajale. Mürarikkeid ehitustegevusi vältida mai keskpaigast juuli lõpuni;
- taastatava Riisipere-Haapsalu raudteetrassi servas oleva kraavi puhastamisel tuleb väljakaevatav pinnas laotada kraavi metsapoolsele kaldale ning tasandada, et vähendada pinnasevee äravoolu loodusala servas asuvatest soovikumetsadest. Olemasolevat raudteetrassi (st. väljaspool planeeringus kajastatud raudteekoridori) ei tohi laiemaks raadata;
- biolagunevate jäätmete käitluskoha rajamisel (kääritus, kompostimine) arvestada tabelis üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilisest hindamise tabelis 3.21 esitatud kauguseid. Seejuures võib kauguseid vähendada, kui kasutatakse lõhna vähendavaid püüdeseadmeid või muid lõhna emissioone vähendavaid meetmeid;
- Väike-Nõmmkülas / Persåker asuva turbatootmisala laiendamisel lääne suunas soovitatav rajada (täiendavalt tootmisüksuse filtrite) kõrghaljastuspuhver ning kaaluda täiendava kõrghaljastuspuhvri rajamist põhjasuunas oleva elamu kaitseks;
- Koluvere-Kullamaa arengualal Liivi jõe lähialale planeerimisel tuleb arvestada III kaitsekategooriasse kuuluva liigi, harilik hink (*Cobitis taenia*) leiukohaga. Samuti tuleb arvestada Liivi jõe äärsel ehituskeeluvööndiga. Sademevee või heitvee suublasse (jökke) juhtimise soovi korral peab see olema eelnevalt puhastatud nõuetekohaselt ning vastama piirväärtustele;
- Matsalu rahvuspargi ja Kasari jõe lähialadel kavandatavate avalike juurdepääsude, parklate, teede jm taristu kavandamisel Natura elupaigatüübile, liigi elupaika või nende lähialadele (võib kaasneda mõju Natura alale) tuleb mõju hinnata vähemalt eelhindamise tasemel;
- uue vaatetorni projekteerimisel, katastriüksusele 55201:001:0895, tuleb arvestada piirkonna looduskaitseliste kitsendustega ning läbi viia keskkonnamõju eelhindamine.

## 5. Üldplaneeringu kaardimaterjal

Üldplaneeringu kaardilehtede jaotus on esitatud Joonis 11.







Joonis 11. Üldplaneeringu kaardilehtede jaotus.

Üldplaneeringu kaardid on esitatud neljal lehel mõõtkavas 1:20000 (nr 1/18; 2/18; 3/18; 4/18). Tiheasustusalade, Spithami ja Silla küla tihedama külaosa osas on esitatud 1:7000 väljavõtted põhikaardist:

- Taebala alevik 1:7000 (nr 5/18);
- Risti alevik 1:7000 (nr 6/18);
- Palivere alevik 1:7000 (nr 7/18);
- Dirhami küla 1:7000 (nr 8/18);
- Kullamaa ja Koluvere küla 1:7000 (nr 9/18);
- Liivi küla 1:7000 (nr 10/18);
- Linnamäe küla 1:7000 (nr 11/18);
- Martna küla 1:7000 (nr 12/18);
- Nõva küla 1:7000 (nr 13/18);
- Piirsalu küla 1:7000 (nr 14/18);
- Pürksi küla 1:7000 (nr 15/18);
- Rõude küla 1:7000 (nr 16/18);
- Spithami küla 1:7000 (nr 17/18);
- Sutlepa küla 1:7000 (nr 18/18).



## 6. Maakonnaplaneeringu muutmine

Üldplaneering teeb ettepaneku muuta maakonnaplaneeringut eemaldades „Lääne maakonnaplaneering 2030+“ jooniselt 1 „Asustuse suunamine“ ja jooniselt 2 „Ruumilised väärtused“ Tusari külla kavandatud elektrituulikute arendusala ja elektrituulikute arenduspiirkond (Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus tähisega L1). Edasine tuuleenergia kavandamine vallas toimuks vastavalt ptk 3.8.4.1 esitatule. Lisada „Lääne maakonnaplaneering 2031+“ lahendusse riiklikult tähtsa väärtusliku maastikuna Matsalu rahvusparki Lääne-Nigula valla territooriumile jääv osa.

## 7. Üldplaneeringus kasutatud mõistete seletused<sup>20</sup>

**ABIHOONE** - põhihoonet teenindav hoone (garaaž, saun, kuur, katlamaja, töökoda, ladu vms).

**ASUSTUS** - asustuseks ehk inimasustuseks nimetatakse mingi maa-ala rahvastikku koos asulastiku ehk asulavõrguga või viisi, kuidas maa-ala on asulastikuga kaetud. Asustuse iseloomu mõjutavad looduslikud, ajaloolis-kultuurilised ja transpordigeograafilised tegurid.

**EHITUSJOON** - hoone põhimahu paiknemise kohustuslik joon (reeglina peab ehitusjoonel paiknema vähemalt 2/3 hoone esifassaadist).

**HALJASTUSE PROTSENT** - katastriüksuse haljastatud ala suhe katastriüksuse pindalasse. Katastriüksuse haljastatud ala alla ei loeta sillutatud või kaetud ala ning konteinerhaljastust.

**HÄIRING** - häiring on tegevusest põhjustatud müra, tolmu, vibratsiooni, lõhna, autoliikluse jms oluline kasv võrreldes varasema/tavapärase situatsiooniga.

**KAKSIKELAMU** - kaks ühele katastriüksusele või kahe kõrvuti asetseva katastriüksuse piirile küljeti kokku ehitatud üksikelamut, kus mõlemal on omaette otsene juurdepääs õue.

**KORRUSELISUS** - maapealsete korruste arv (sh tehniline korrus ja katusekorrus).

**KORTERELAMU** - mitmest korterist koosnev elamu.

**MILJÖÖVÄÄRTUSLIK ALA** - miljöövärtuslik ala on planeeringuga määratletud ala, mille terviklik kooslus kuulub säilitamisele oma ajastut iseloomustava harmoonilise üldpildi tõttu. Miljöö eripära võib seisneda iseloomulikus tänavavõrgus ja maaüksuste struktuuris, hoonestusviisis ja arhitektuuris, maastikuelementides ja haljastuses ning muudes miljöö seisukohalt olulistes detailides ja linnaruumi elementides (vaated, piirded, värvilahendus, kujunduslikud elemendid jms).

**PÕHIHOONE** - hoone mille järgi määratakse reeglina katastriüksuse kasutamise otstarve ja mis on reeglina mahuliselt domineeriv.

**RIDAELAMU** - kolm või enam üksikelamut, mis on kinnisel hoonestusviisil üksteise külge ehitatud (igal sektsioonil on oma katus ja tagatud eraldi sissepääs õuest).

**ROHEKORIDOR** - tugialasid ühendavad rohevõrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada võrgustiku sidusus, kaasa aidata tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule.

**TERVIKLIKULT KÄSITLETAV ALA** - ruumiliselt terviklikuks piirkonnaks loetakse antud üldplaneeringu mõistes põhijoonisel kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematu kaetud ala. Erandina võib omavalitsuse kaalutusotsusena käsitletav osa võib olla osakaal

<sup>20</sup> Mõistete käsitlel on aluseks võetud Pärnu linna üldplaneeringus toodud mõisted, mida on vastavalt vajadusele täiendatud ja töödeldud.

katastriüksusest või ka iseseisev katastriüksus üldplaneeringus kujutatud ruumiliselt tervikliku piirkonna sees.

**TUGIALA** - enamasti loodus- või keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad (kaitsealad, hoiualad, vääriselupaigad, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohevõrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad.

**TÕMBEKESKUS** - linlik piirkond, kus inimesed käivad teenuste ja kaupade järel.

**TÄISEHITUSE PROTSENT** - kõigi hoonestatud katastriüksustel paiknevate hoonete (sh alla 20m<sup>2</sup> pinnaga hoonete) ehitisealuste pindade summa suhe katastriüksuse pindalasse.

**VÄÄRTUSLIK MAASTIK**- maakonnaplaneeringuga või üldplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

**ÜHISKASUTUSEGA TÄNAVARUUM** - lähenemine linnaplaneerimises, kus kasutatakse autoliikluse ja jalakäijate vahelise eraldusjoonte minimeerimist eesmärgiga suurendada liiklejate tähelepanelikkust ja üksteisega arvestamist, et tagada turvalisem liiklusruum.

**ÜKSIKELAMU** - ühel katastriüksusel paiknev elamu, mis on korteriteks jaotamata.

