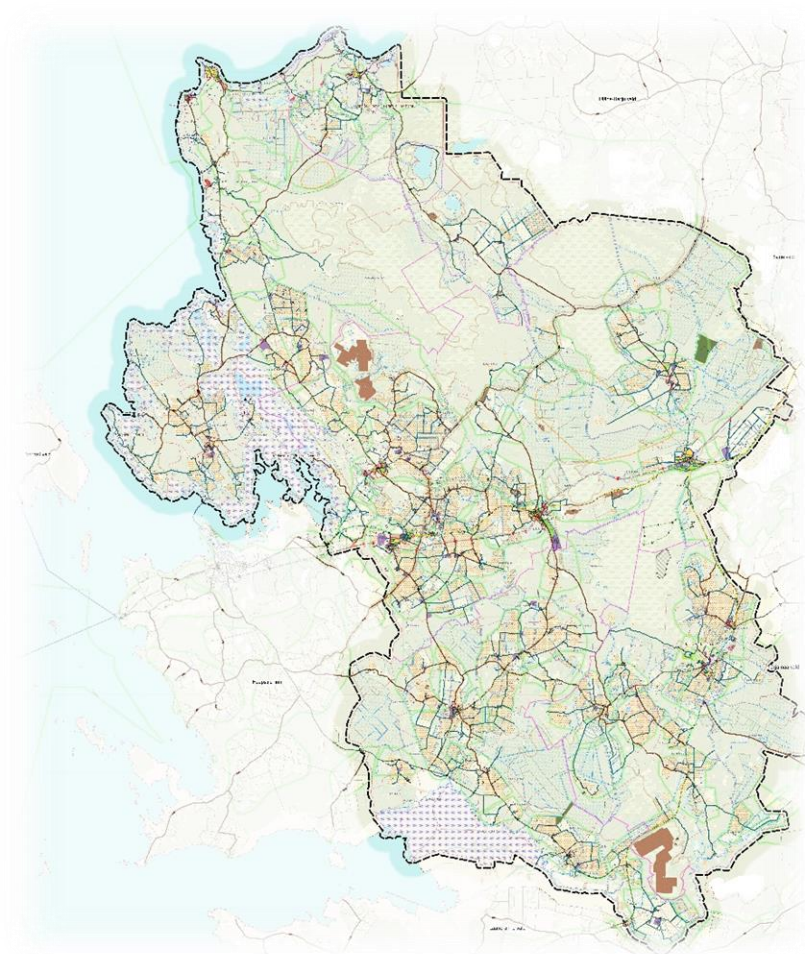




Lääne-Nigula valla üldplaneeringu eelnõu

Lääne maakond



Töö nr: 1912ÜP3

Tellija ja planeerimisprotsessi korraldaja: Lääne-Nigula Vallavalitsus

Vallavanem, Mikk Lõhmus

Ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja, Heikki Salm

Osavalla vanemad, Katrin Viks, Aivi Heinleht, Janno Randmaa, Aivo Hirmo

Maa-ja planeerimisspetsialist, Marika Meister

Maanõunik, Sirje Selart

Ehitusnõunik, Marje Hiiesalu

Teede-ja kommunaalnõunik, Olev Peetris

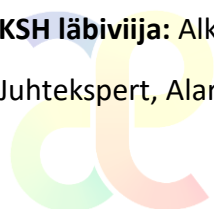
Planeeringu konsultant: AB Artes Terrae OÜ

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

Ruumilise keskkonna planeerija, Jürgen Vahtra

KSH läbiviija: Alkranel OÜ

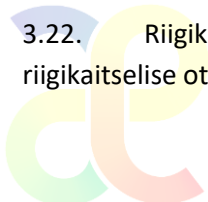
Juhtekspert, Alar Noorvee



Sisukord

Sissejuhatus.....	7
1. Üldplaneeringu ulatus ja alusdokumendid	8
2. Valla ruumilise arengu põhimõtted	9
3. Planeeringulahendus.....	10
3.1. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine	10
3.2. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine	12
3.2.1. Maakasutuse juhtotstarbe määramine	12
3.2.2. Üldised ehituspõhimõtted hajaasustuses	20
3.2.3. Tiheasustusala ja tihedamalt asustatud külade ehitustingimused	21
3.3. Krundi minimaalsuuruse määramine.....	23
3.4. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist	23
3.5. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine	23
3.6. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine.....	23
3.7. Transpordivõrgustiku ja muu taristu, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine, liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine, tänavade kaitsevööndi laiendamine	24
3.7.1. Liikuvuse üldpõhimõtted	24
3.7.2. Kohalike teede määramine.....	24
3.7.3. Olulise liikluskoormusega maanteed määramine	26
3.7.4. Uued ja oluliselt muudetavad ühendused.....	26
3.7.5. Taliteed	26
3.7.6. Metsateed	26
3.7.7. Uute kergliiklusteede kavandamine	26
3.7.8. Planeeritud Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrass.....	27
3.7.9. Parkimiskorraldus	27
3.7.10. Sadamad ja lautrikohad	28
3.7.11. Lennuväljad / kopteri maandumisplatsid	28
3.8. Kohaliku tähtsusega jäätmeäritluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	29
3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ...	29

3.9.1.	Üldosa	29
3.9.2.	Elektrivõrk	29
3.9.3.	Sidevõrk	30
3.9.4.	Taastuenergeetika.....	30
3.9.5.	Kaugküttepõrkkonnad	31
3.9.6.	Ühisvee- ja kanalisatsioonivõrgud	32
3.9.7.	Tuletõrje veevõtukohad.....	33
3.9.8.	Sademeveesüsteemid	34
3.10.	Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine	35
3.11.	Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine	35
3.12.	Supelranna ala määramine	35
3.13.	Korduva üleujutusega ala piiri määramine mererannal ja kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusladega siseveekogul	36
3.13.1.	Korduva üleujutusala piiri määramine mererannal	36
3.13.2.	Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusladega siseveekogul	36
3.14.	Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine	37
3.15.	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine	38
3.16.	Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine	38
3.17.	Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	42
3.18.	Väärtuslike põllumajandusmaade ja maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine	42
3.18.1.	Väärtuslike põllumajandusmaade määramine	42
3.18.2.	Väärtuslike maastike määramine	43
3.19.	Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine...	45
3.20.	Miljööväärtuslike alade määramine	46
3.20.1.	Hara/Harga küla miljööväärtuslik ala.....	47
3.20.2.	Peraküla miljööväärtuslik ala	52
3.20.3.	Risti ja Palivere alevike jaamahoone kompleksid	52
3.20.4.	Kedre küla keskuse miljööväärtuslik ala	52
3.21.	Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine	52
3.22.	Riigikaitselise otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitselise otstarbega maa-alade piiride täpsustamine.....	52



3.23.	Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	53
3.24.	Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine	53
3.25.	Müra normtasemete kategooriate määramine	54
3.26.	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine	54
3.27.	Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine	54
3.28.	Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.	55
3.29.	Üldplaneeringuga lahendatavad muud ülesanded.....	55
3.29.1.	Asustusüksuse piiri muutmine.....	55
4.	Üldplaneeringu elluviimine	55
5.	Üldplaneeringu kaardimaterjal	56



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. Vajalik on suunata uusi elamualasid, äri- ja tootmisalade laienemist 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 sügisel liitunud endisi Lääne-Nigula, Martna, Kullamaa, Nõva ja Noarootsi territooriume moodustatud Lääne-Nigula vallas.

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 „Rannaalade teemaplaneering“, kehtestatud 15.06.2006 määrusega nr 13;
- Üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „miljööväärtuslike hoonestusalade alade teemaplaneering“, kehtestatud 27.09.2007 määrusega nr 15;
- Üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Aulepa tuulepargi teemaplaneering“, kehtestatud 30.04.2007. a otsusega nr 36;
- Üldplaneeringut täpsustav teemaplaneering „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 otsusega nr 13 (Rehemäe küla osas).

Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse valla valdkondlike arengukava(de)ga ning üldplaneering on aluseks arengukava(de) koostamisel.



2. Valla ruumilise arengu põhimõtted

Lääne-Nigula vallas elab 01.01.2020 seisuga 7 153 elanikku¹. 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 äärelisele alale 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 valdavat osa vallast iseloomustab kahanemine ning elanikkonna vananemine, mis ühtib kogu riigis aset leidvate protsessidega.

Arvestades ühiskonnas toimuvaid muutusi nagu liikuvuse kasv, kaugtöövõimalused, suurem ettevõtlikus ja mitme kodu omanemine, siis võib eeldada, et arengueeldused on mõnevõrra paremad, kui näitab puhas rahvastikustatistika. Inimeste soovi soetada kinnisvara toetab rahulik ja puhas elukeskkond ning mere lähedus. Tagades paremad ühendused ja põhiteenuste kättesaadavuse kohalikes keskustes võib looduslähedane ja puhas elukeskkond osutada atraktiivseks elu- ja suvituspiirkonnaks. Paremad ühendused Tallinna linnastuga läbi rongiliikluse taastamise võib 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 seejuures tagades kõigis keskustes vajalike avalike teenuste paketi.

Valla üldised ruumilise arengu eesmärgid:

- 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 tuleb uue hoonestuse kavandamisel järgida lähiümbruses välja kujunenud asustus- ja hoonestusstruktuuri – see aga ei tähenda, et loodav ruum peab ümbritsevat keskkonda kopeerima. Olenevalt arhitektuuri kontseptsioonist peab see olemasolevaga mahuliselt ja ruumiliselt kokku sobituma (see nõue iseenesest ei välista ühtegi stiili);
- läbi üldiste maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise tuleb tagada ruumilise keskkonna kujundamine ühtsete põhimõtete alusel, kaasates üldplaneeringule järgnevate kaalutusotsuste tegemisse vastava valdkonna eriteadmistega spetsialistid (arhitekt, planeerija, maastikuarhitekt, ökoloog);

¹ Rahvastikuregister

- 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 osas 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 lähtub 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 põhivajadused (haridus, tervis, turvalisus, vaba aeg). Üldplaneeringu seisukohast on vaatamata kahanevale rahvaarvule tagada kohalike keskuste teenusbaasi säilimine ja läbi maakasutuse luua perspektiivsed võimalused uute teenuste ruumiliseks kavandamiseks.

Saarelisteks keskusteks 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.

Lähikeskusteks on Linnamäe, Martna ja Palivere. Lähikeskust iseloomustab sagedane kasutus igapäevaelus kus on tagatud lihtteenuste kättesaadavus.

Taebla-Linnamäe-Palivere-Risti moodustavad ühtselt toimiva koostoimepiirkonna ning nende asulate parem sidumine läbi ühenduste parendamise võimaldab vajalike teenuste paremat jagamist. Taebla-Linnamäe-Palivere-Risti koostoimepiirkond koos läbiva Ääsmäe – Haapsalu – Rohuküla põhimaanteega ja kavandatava raudteeühendusega on vallas oluliseks arenguteljeks ning töökohtade ja teenuste tagajaks. Keskuste arendamiseks on vajalik eelkõige lähtuda tihendamise printsiibist, millega eelistatakse tühjana seisvate ja ala-kasutatud maa-alade ning hoonete taaskasutusele võtmist. Üldplaneering toetab tiheasustusaladel ja tihedamates külakeskustes kasutusele võtmist maa senisest aktiivsemat kasutuselevõttu läbi paindlikuma maakasutuse. Paljudele aladele mille arengupotentsiaali on raske ette näha määratakse segahoonestusala maakasutuse juhtotstarve. Segahoonestusala võimaldab maa-alade mitmekülgsemat ja paindlikumat maakasutust samas kaasneb sellega vastutus välistada hilisemates ruumiloome protsessides maakasutuse konfliktide teke.

Hajaasustuses on vajalik väärtustada väljakujunenud külastruktuuri ja väärtusi. Sajandi esimesel kümnendil toimunud mõnevõrra kaootiline arendustegevus tuleb pöörata selgetel reeglitel

põhinevaks ning millega säilivad maastiku ja asustusstruktuuri väärtused ning oleks maandatud loodusjõududest lähtuvad ohud. 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.

Asustuse suunamisel on võetud arvesse kahanevat rahvastikuproгноosi, millest tulenevalt suunatakse uusi arendusalasid peamiselt olemasolevatele tiheasustusaladele või tihedama asustusstruktuuriga piirkondadesse. Tihedamalt asustatud piirkondade tihendamine vähendab eeldatavasti sundliikumiste vajadust ning kulutusi uute ühenduste ja taristu rajamisele, mis kaasneksid uute looduslike alade kasutuselevõtuga. Viimastel kümnenditel on valla hajaasustuses detailplaneeringutega kavandatud 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.

Endiste Lääne-Nigula, Martna ja Kullamaa valdade territooriumitel ei ole aktiivsemat elamuarendust aset leidnud, vaatamata asjaolule, et varasemates üldplaneeringutes määratud ulatuslikke elumumaa reservmaa alasid. Üldplaneeringus on suures osas loobutud ulatuslike arenduspiirkondade määramisest põllu- ja metsaaladele, kuna sellist arengusurvet vallas ei ole ette näha ning mõistlik on tihendada olemasolevaid keskuseid, kus vajalik taristu tehnovõrkude ja teede näol on suuresti juba olemas. Samuti on senisest enam vajalik väärtustada külamaastikku ja viljakaid põllumajandusmaid.

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, nõuete kohane joogivesi, reovee puhastamine);
- anda maaomanikele, ettevõtjatele ja investoritele selgem pilt erinevatest arenguvõimalustest ja kaasnevatest piirangutest valla territooriumil.

Asustuse suunamiseks eristatakse selgelt tiheasustusalad, tihedamad külakeskused ja hajaasustusega piirkond, eesmärgiga diferentseerida asustuse suunamise põhimõtted ja ehitustingimused. Eesmärk on suurendada oleva kompaktse asustusega piirkondade ruumilist ja funktsionaalset sidusust ja mitmekesisust, leida uus rakendus kasutusest välja langenud maadele ning säilitada väljakujunenud asustumustreid hajaasustuses.



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

3.2.1. Maakasutuse juhtotstarbe määramine

Maakasutuse juhtotstarve on territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad. Juhtfunktsiooni 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. Detailplaneering ja maakasutustoimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60 % ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse põhimõtetele ning seda ruumiliselt terviklikult käsitletava ala ulatuses. Terviklikult käsitletava ala ulatuse määrab vajadusel kohalik omavalitsus igakordse kaalutlusena ning vastavast arengusoovist ja ruumilisest situatsioonist lähtuvalt. Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatava hoone- või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest.

Käesoleva üldplaneeringu rakendamisel, tuleb lähtuda tabelis Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega kujutatud põhimõtetest ja sellele lisatud selgitustest. Hoonete ja rajatiste täpsemate alaliikide määramisel tugineda ehitusseadustiku alusel kehtestatavast määrusest „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Kohalikul omavalitsusel on igakordne kaalutlusruum hoonete ja rajatiste kasutamise otstarbe määramisel. Kohalikul omavalitsusel on detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel õigus seada täiendavaid nõudeid tulenevalt kavandatava hoone- või rajatist ümbritseva piirkonna olemusest, keskkonnast, ühendustest ja maakasutustest tulenevatest vastastikmõjudest tuginedes üldplaneeringus seatud maakasutuspõhimõtetele.

Ehitiste kasutamise otstarvete ja ehitus- ja kasutustingimuste seos üldplaneeringus määratud juhtotstarbega Allpool esitatud hoonetüübid, sama kehtib ka vastava hoonetüübi juurde käivatele rajatistele	Segahooneala	Äri- ja teenindustevõtete maa-ala	Ühiskondliku ehitiste maa-ala	Korterelamu maa-ala	Väikeelamu maa-ala	Liikluse maa-ala	Sadama maa-ala	Jäätmekäitluse maa-ala	Tehnoehitise maa-ala	Riigikaitse maa-ala	Tootmise maa-ala	Mäetööstuse maa-ala	Virgestuse maa-ala	Roheala	Kalmistu maa-ala	Veekogu	Maaalase asustuse ala	Supelranna maa-ala	Alanduse maa-ala
	ÜS	Ä	Ü	EK	EV	L	LS	OJ	OT	R	T	TM	P	H	S	V	MA	SP	AM
Korter- või ridaelamu																			
Üksikelamu, paariselamu, suvila, aiamaja																			1
(Põhihoone) kasutusfunktsiooniga ühtiv abihoone																			
Ühiselamu					2														
Hoolekanduasutuste hoone																			
Majutushoone, puhkeküla või puhkelaagri majutushoone																			
Toitlustushoone																			
Büroohoone											3								
Kaubandushoone																			
Sõidukite teeninduse hoone, garaaž 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 tavandihoone																			
Reoveepuhasti, veepuhastusjaama, jäätmekäitluse või piirkondliku katlamaja hoone																7			
Korraldus-, pääste-, karistus- 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								II, 12	II	II				
Krundi suurim lubatud ehitusalune pindala (protsent krundi pindalast)	40%	40%	40%	25%	30%						60%								
Haljastuse minimaalne protsent (puhke- ja haljasala pind jagatud krundi pindalaga)	15%	15%	15%	30%	30%						15%								
Kõrghaljastuse minimaalne protsent (täiskasvanud puu võraalune pind jagatud krundi pindalaga)	10%	10%	10%	15%	15%						10%								

Tabel 1. Kavandatud maakasutuse seos ehitise kasutamise peamiste otstarvetega.

Täiendavad tingimused tabelis 4 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 elektrituulikute ja päikeseparkide arendamine vaid seletuskirja ptk 3.9.4 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. Väheste 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.

3.2.1.1. Segahoonestusala (ÜS)

Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänavaaärne 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 krundi iseloomust lähtuvalt järgida vastava juhtotstarbe täiendavaid tingimusi.

3.2.1.2. Äri- ja teenindusettevõtte maa-ala (Ä)

Kaubandus-, teenindus- ja toitlustushoone, büroo-, panga- ja kontorihoone, postkontori, majutushoone, tankla, turu jms maa-ala. Hulgikaubandushoone, bensiinijaama ja muu suure külastatavusega hoone kavandamisel tuleb detailplaneeringu koostamisel või ehitusloa taotlemisel analüüsida, kas piirkonna teedevõrk võimaldab täiendava liikluskoormuse kasvu.

3.2.1.3. Korterelamu maa-ala (EK)

Kolme ja enama korteriga, ühise sissepääsu ja trepikojaga elamu, ühiselamu, jms püsivamat laadi elamiseks mõeldud hoone ja elamute vahelise välisruumi ning muu elamuid teenindava maa kasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks (esitatud on üldised põhimõttelised tingimused, mida KOV võib üksikjuhtumit lahendades kaalutledes muuta):

- uue enam kui kahe korteriga elamu krundil peab haljas- ja puhkeotstarbeline maa-ala suurus olema vähemalt sama suur, kui on sõiduteede ja parklate alune maa. Olemasoleval rohkem kui kahe korteriga elamu maal peab jääma haljas- ja puhkeotstarbelise maa-ala suuruselt vähemalt 30% krundi põhihoonest üle jäävast pindalast;
- korterelamu maa-ala on lubatud kavandada segahoonestusala otstarbeks (korterelamud lammutada), kui elanikkonna kahanemise tulemusel on suur hulk eluruume tühjaks jäänud, hoone ülalpidamine pole enam jätkusuutlik ning elanikele on pakkuda uus eluruum.

3.2.1.4. Väikeelamu maa-ala (EV)

Üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks (esitatud on üldised põhimõttelised tingimused, mida KOV võib üksikjuhtumit lahendades kaalutledes muuta):

- enam kui 2 ha suuruse elamumaa (planeeringuga mille ala suurus on üle 2 ha jagatakse maa elamukruntideks) maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 10% planeeritavast maast kavandada 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.*

3.2.1.5. Aiamaa maa-ala (MA)

Aiamaa ja seda teenindava võimaliku väikehoone (aiamaja) juhtotstarbega maa-ala. Aiamaa maa-alale võib ehitada alla 20 m² ehitisealuse pinnaga tarvikute hoidmise hoone.

3.2.1.6. Ühiskondliku hoone maa-ala (Ü)

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

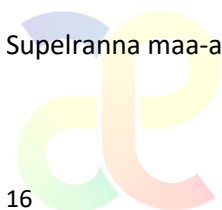
Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks ühiskondlike hoonete maal:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada taotluse esitamisel, millest lähtuvalt kaalutleb kohalik omavalitsus, kas parkimine tuleb lahendada krundisiseselt 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.

3.2.1.7. 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 koos ehituskeeluvööndi vähendamisega konkreetses asukohas;
- supelranda teenindavat rajatist nagu spordi- ja mänguvahendid ning -platsid, pingid, vaatlustornid, piknikupaviljonid, terrassid, riievahetuskabiinid, välisvalgustus jms).

Supelranna maa-alaga piirnevale vee-alale võib ehitada:

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

3.2.1.8. Liikluse maa-ala (L)

Tee, tänava või väljaku ja reisijate teenindamiseks kavandatud transpordihoone maa-ala.

Liiklusmaale võib ehitada teed, väljakut, raudteed, parklat või parkimismaja ja reisijate vedamisega seotud ehitist (vt tabel 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.

3.2.1.9. Sadama maa-ala (LS)

Sadamateenuste osutamiseks ja laevaliikluse ohutuse tagamiseks kavandatud maa-ala.

3.2.1.10. 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).

3.2.1.11. Tehnoehitise maa-ala (OT)

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

3.2.1.12. Riigikaitsemaa (R)

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

3.2.1.13. Tootmise maa-ala (T)

Tootmise ja laohoone maale võib ehitada tootmis- ja tööstushooneid, laohooneid ning -rajatise ja logistika- ning transpordikeskust (vt tabel Tabel 1). Taastuvenergeetika ei käi käesolevas peatükis käsitletava alla, nende käsitus on toodud ptk 3.9.4.

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks:

- juhul, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa tuua ehitistest või krundilt väljuvat kahjulikku mõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms), tuleb teha KSH v KMH eelhindang, mis määrab:
 - KSH v 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 krundilt, pole vajalik täiendav naabrite või avalikkuse kaasamine;
- juhul, kui kavandatava tegevuse elluviimiseks on vajalik rakendada leevendusmeetmeid, mille mõju/ kuja ulatub naaber maaüksustele tuleb:
 - määrata kuja vahemikus 10...300 meetrit sõltuvalt tootmise iseloomust ning fikseerida see kas servituudina kinnistusraamatus või detailplaneeringu, mille koostamisel kaasatakse kujaga piiratavaid maaomanikke, kehtestamisega;
 - 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 krundisiseselt vastavalt kehtivale parkimismäärle ja piirkonna ning tootmise liikuvuse omapärale;
- kui tootmismaa piirneb elamu-, majutus või ühiskondliku hoone maaga, tuleb krundi elamu- või sotsiaalmaa poolsele külge kavandada mitmerindeline haljastus (võimalusel laiussega 30-50 m) – oluline on, et piirnevad elamud oleksid kahjulike häiringute eest kaitstud ning haljastus on selleks üks võimalik vahend.

3.2.1.14. 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. Juht otstarbega on samuti määratud turba kaevandamiseks ja töötlemiseks kasutatavat või mäeeraldisena ning selle teenindusmaana kavandavat maa-ala mille hulka arvatakse turbatööstuse tulekaitseriba ja tuulekaitsevöönd. Mäetööstusmaana on samuti kajastatud kehtiva kaevandamisloaga antud allmaakaevanduse maapealne teenindusmaa.

3.2.1.15. Virgestusrajatise maa-ala (P)

Maa-ala hulka kuuluvad puhke-, kultuuri- ja virgestusehitiste ning spordirajatiste maa-ala.

Virgestusrajatise maa-alale võib ehitada:

- puhke- ja spordirajatisi (iseseisvate puhke- ja virgestusrajatiste, nagu velodroom, hipodroom, väliujula, vabaõhu tenniseväljak, golfiväljak, liuväli, staadion, spordi- ja puhkeotstarbeline sadam jms maa ja/või haljasala, mille piires on võimalik püstitada puhke- ja virgestusrajatisi sh 10% ulatuses maa-alast ka vastava otstarbega hooneid nagu kämpingud);
- kogunemiskohtasid (iseseisvad jaanikuplatsid, kiigeplatsid, lauluväljakud, avamuuseumid, hiiekohad jne);
- teemaparkisid (ühele sihtgrupile ja/või puhke- ja virgestusvaldkonnale suunatud puhkeotstarbeliste hoonete ja rajatiste kompleks nagu loomaaed, vabaõhumuuseum, seikluspark, valgustatud suusaradade kompleks, lõbustuspark jne);
- eriotstarbelisi puhke- ja spordirajatisi (inimese tervisele võimalikku otsest või kaudset ohtu kujutava rajatise, nagu motodroomi, motoringraja, lasketiiru jms rajatise maa).

Tingimused detailplaneeringu koostamiseks või projekteerimistingimuste väljastamiseks virgestusrajatiste maa-alal:

- maa-ala konkreetne kasutus tuleb täpsustada projekteerimistingimuste või detailplaneeringu lähtetingimuste faasis, millest tuleneb konkreetne parkimisnormatiiv, mis saab lahenduse aluseks;
- elamualasse kavandatava puhke- ja virgestusmaa arendamine ei tohi halvendada kogu elamuala elukvaliteeti;
- eriotstarbelise puhke- ja spordirajatisi kavandamisel tuleb juhul, kui maa arendamine võib endaga kaasa tuua hoonest või krundilt väljuvat negatiivset keskkonnamõju, detailplaneeringuga samaaegselt teostada keskkonnamõju strateegiline hindamine või projekti koostamisega paralleelselt keskkonnamõju hindamine. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustab juhtudel, mis ei ole õigusaktidega määratud, vallavalitsus.

3.2.1.16. 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 avaliku funktsiooniga hoonestuse laiendamist rohealale, kui säilib roheala terviklikkus ja funktsioon.

3.2.1.17. Kalmistu maa-ala (S)

Kalmistumaale võib ehitada kalmistu ja matmisega seotud ehitisi. Kalmistumaa mõjutab keskkonnaobjektina külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi.

3.2.1.18. Veekogu (V)

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

3.2.1.19. Maalise asustuse 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. Maaline ala hõlmab endas metsa-, põllu- ja teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis siin seal moodustavad väiksemaid külakeskuseid.

Maalise asustusega maa-alal kehtivad lisaks allpool toodud nõuetele väärtusliku põllumaa, rohevõrgustiku, miljööväärtuslike alade ja väärtusliku maastiku lisatingimused.

Maakasutustingimused maalise asustusega maa-alal:

- negatiivsete välismõjudega tootmist ei või kavandada;
- väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb säilitada põllumajanduslikuks tootmiseks ja nendele tuleb tagada juurdepääs va keskkonnaregistris arvel oleva maardla alal, kui alale on maapõueseaduse alusel antud kaevandamisluba;
- tuleb hoida korras maaparandussüsteem;
- põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajanduslikest reostusallikatest pärineva reostuse ennetamiseks ja piiramiseks tuleb järgida Vabariigi Valituse määrusega kehtestatud mineraalväetiste, sõnniku ning silomahla kasutamise ja hoidmise nõudeid;
- olemasoleva maastikupildi ja vaadete säilimise nimel on vajalik niita ja hooldada teede äärseid kraave ja aktiivsest kasutusest väljas olevaid põllupeenraid;
- põllumajanduslike massiivide vahele on soovitatav jätta metsatukad, mille laius oleks vähemalt 3-kordne puude kõrgus.

3.2.2. Üldised ehituspõhimõtted hajaasustuses

Hajaasustuseks loetakse kogu planeeringuala, mis ei ole üldplaneeringuga peatüki 3.2.3 kohased tiheasustusalad või tihedamalt asustatud piirkonnad. Hajaasutuses on üldjuhul hoonete ehitamine üldplaneeringus sätestatud tingimusi järgides lubatud, kui ehitatav ala:

- ei asu väärtuslikul põllumajandusmaal (vt ptk 3.18.1);
- maaüksusele on tagatud juurdepääs avalikule teele;
- ei asu liigniiskel või üleujutusohuga alal (vt ptk 3.16; 3.13);
- 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 3.2.1 määratud maakasutuse juhtotstarvetest.

Hoonete suurim lubatud arv eluhoonetegrupis/majapidamises

1 põhihoone ja kuni 5 abihoonet (seni hoonestamata maaüksusele projekteerimistingimuste väljastamisel täpsustatakse lubatud abihoonete arv arvestades piirkonna asustusstruktuuri).

Nõuded hoonete paiknemisele (asukohale)

Hooned ei või üldjuhul asuda lähemal kui 10 m krundi 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 kehtivad ptk 3.14 tulenevad lisatingimused.

Maaüksuse lubatud suurim ehitisealune pind

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

Hoonete kõrgus ja sügavus

Suurim lubatud üksik- või kaksikelamu kõrgus on 10 m (ümbritsevast maapinnast). Abihooned ei ole lubatud kavandada põhihoonest kõrgemaks ning need tohi kujuneda krundil domineerivaks. Vajadusel määratakse sügavus projekteerimistingimuste või detailplaneeringuga lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist, krundist ning hinnates mahtude sobitumist maastiku ja ümbritseva asustusega.

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.

Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted

Parkimine tuleb lahendada krundi piires. Parkimist on lubatud lahendada väljaspool arendatavat krundi, juhul kui selleks on vastava maa-ala omanikuga sõlmitud notariaalsed kokkulepped. Teemaa minimaalseks laiuks on üldjuhul 5 m tee teljest. Võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi olla kõrgemad, kui 1,5 meetrit. Keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ja liiklusrajatiste ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Üksik- või kaksikelamu krundi miinimumsuurus:

Krundi miinimumsuurus on üldjuhul 0,5 ha. Krundi miinimumsuuruse rakendamise eelduseks on, et kõik vajaminevad kommunikatsioonid (puurkaev, immutusväljak, juurdepääsutee, elektripaigaldised ja jms.) mahuvad koos oma kujadega krundile, või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkinnistutele on naabermaaüksuse omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped. Erandina võib lubada ehitamist väiksemale kui 0,5 ha krundile, kui tegu on vana talusüdamega (1940 oli talu olemas). Krundi miinimumsuuruse nõuet ei rakendata enne üldplaneeringu kehtestamist maakatastrisse kantud maaüksustele.

Detailplaneeringu koostamise kohustus

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

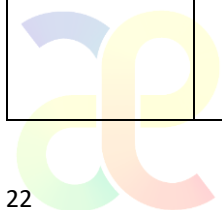
3.2.3. Tiheasustusalade ja tihedamalt asustatud külade ehitustingimused

Üldplaneering seab tiheasustusaladel asjakohasel juhul maksimaalsed piirväärtused hoonestusele. Detailplaneeringu ja/või projekteerimistingimustega on lubatud seada üldplaneeringus sätestatud nõudest rangemat nõuet tuginedes konkreetse asukoha iseärasustest, kuid vajadus peab olema kaalutusotsusena selgelt põhjendatud. Selge põhjendusena aluseks saab olla erialaspetsialisti

ekspertarvamus, mis tugineb kontaktvööndi analüüsile. Lisaks tuleb vaadelda miljööväärtuslikel aladel sätestatud tingimusi ja põhimõtteid, mis on toodud peatükis 3.20.

Tabel 2. Hoonestustingimused tiheasustusaladel ja tihedamalt asustatud külade aladel.

Tingimustega ala	Tiheasustusalala (MRS; LKS)	Tähis kaardil	Hoonestustingimused
Risti alevik	Jah	RI	<i>Kasutamise otstarve:</i> ptk 3.2.1. <i>Suurim lubatud arv maa-alal:</i> määrab DP (erandjuhul PRT) <i>Asukoht:</i> DP (erandjuhul PRT) -väljakujunenud (tänavaaärsel) ehitusjoonel selle olemasolul <i>Üksik- või kaksikelamu krundi täisehitusprotsent:</i> 25% <i>Üksik- või kaksikelamu maksimaalne kõrgus:</i> 10 m <i>Korterelamu maksimaalne kõrgus:</i> 12 m (Taeblas ja Paliveres 16 m) <i>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</i> DP (erandjuhul PRT) <i>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</i> DP (erandjuhul PRT) <i>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</i> DP (erandjuhul PRT) <i>Üksik- või kaksikelamukrundi miinimumsuurus:</i> 1500 m ² <i>DP kohustus:</i> tuleneb seadusest ja ptk 3.5. toodud juhtudel
Palivere alevik	Jah	PA	
Taebla alevik	Jah	TA	
Nõva küla	Jah	NÕ	<i>Kasutamise otstarve:</i> ptk 3.2.1. <i>Suurim lubatud arv maa-alal:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Asukoht:</i> PRT (erandjuhul DP) -väljakujunenud (tänavaaärsel) ehitusjoonel selle olemasolul <i>Üksik- või kaksikelamu krundi täisehitusprotsent:</i> 25% <i>Üksik- või kaksikelamu maksimaalne kõrgus:</i> 10 m <i>Korterelamu maksimaalne kõrgus:</i> 12 m <i>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Üksik- või kaksikelamukrundi miinimumsuurus:</i> 1500 m ² <i>DP kohustus:</i> ei (va ptk 3.5. toodud juhtudel)
Piirsalu küla	Jah	PI	
Martna küla	Jah	MA	
Linnamäe küla	Jah	LI	
Liivi küla	Jah	L	
Kullamaa küla	Jah	KU	
Koluvere küla	Jah	K1	
Rõude küla	Jah	RÕ	
Luigu küla	Jah	LU	
Sutlepa küla	Jah	SÜ	<i>Kasutamise otstarve:</i> ptk 3.2.1. <i>Suurim lubatud arv maa-alal:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Asukoht:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Üksik- või kaksikelamu krundi täisehitusprotsent:</i> 25% <i>Üksik- või kaksikelamu maksimaalne kõrgus:</i> 10 m <i>Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Ehitusuuringu tegemise vajadus:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:</i> PRT (erandjuhul DP) <i>Üksik- või kaksikelamukrundi miinimumsuurus:</i> 2000 m ² (tugineb varasemale üldplaneeringule ja töөрühma liikmete ettepanekule, võttes arvesse asustuse erinevat iseloomu ja tihedust. Vallavalitsus on toetanud 1500 m ² nõude seadmist, mis ühtiks tiheasustusalade (sh alevike) piirväärtusele) <i>DP kohustus:</i> ei (va ptk 3.5. toodud juhtudel)
Dirhami küla	Jah	DR	
Pürksi küla	Jah	PÜ	
Spithami küla	Ei	SP	



3.3. Krundi minimaalsuuruse määramine

Krundi minimaalsuurus hajaasustuses on määratud peatükis 3.2.2 ning tihedamalt asustatud aladel peatükis 3.2.3.

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 krundiks elamuehituse eesmärgil;
- uute tööstus- ja tootmishoonete kavandamisel, kui kavandatav tegevus võib endaga kaasa krundilt väljuvat kahjulikku välismõju (müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms);
- uue üle 1000 m² suletud netopinnaga äri-, tootmis- või ühiskondliku otstarbega hoone kavandamisel;
- uue üle 50 majutuskohaga turismitalu või puhkemaja kavandamisel;
- uue väikesadama kavandamisel.

3.6. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Maareformiseaduse tiheasustusala piir mõjutab läbi õigusaktide maareformi käigus läbi viidavate menetluste üksikasju ja protseduurireegleid. Samuti on see seni mõjutanud maamaksu arvestust, ehk seda on praktikas võrdsustatud maamaksuseaduse mõistes tiheasustusalaga. Tiheasustusaladel looduskaitseaduse mõistes on looduskaitseadusest tulenevad leevendused ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatusel arvestamisel (nt. väheneb mereranna ja suurte siseveekogude ehituskeeluvöönd 50-le meetrile ning on võimalik rakendada väljakujunenud ehitusjoone põhimõtet). Samuti tuleb neil aladel teostada üksikpuude raiet kohaliku kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud loa alusel.

Üldplaneering määrab tiheasustusaladeks järgmised põhikaardil kujutatud alad:

- Risti alevik;
- Palivere alevik;
- Taebla alevik;
- Nõva;
- Sutlepa;
- Dirhami;
- Pürksi;
- Piirsalu;



- Martna;
- Linnamäe;
- Liivi;
- Kullamaa;
- Koluvere;
- Rõude;
- Luigu.

Märkus: Spithami küla ei määrata maareformiseaduse ja looduskaitseaduse mõistes tiheasustusalaks vaatamata sellele, et seal on toodud hajaasustusest erinevad hoonestustingimused (vt ptk 3.2.3).

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

3.7.1. 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 standardis² sätestanud liiklejate hierarhia³, 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.

Vähese liiklusega kvartalisistel 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 missugusel tänavatel ehitatakse eraldi liiklemisruumid, kuid annab üldise põhimõtte.

Parkimiskorralduse projekteerimisel tuleb arvestada potentsiaalsete tarbijate liikumisviisidega ning sellest lähtuvalt kavandada vajadusel rohkem parkimiskohtasid, kui see on vajalik suuremate linnadega sarnastel asulatel.

3.7.2. Kohalike teede määramine

Eesti teedevõrk koosneb järgnevatest tee või tänavaliikidest⁴:

- avalik riigitee (Maanteeameti haldusalas olevad põhi-, tugi- ja kõrvalmaanteed);

² EVS 843:2016 Linnatänavad

³ Ptk 4.2.1 lk 49

⁴ EhS § 92 lg 3 linnas, alevis või alevikus paiknev tee (ükskõik milline eelpool loetletud liigist) on tänav.

- avalik kohalik tee (KOV omandis ja/või eraomandis olevad avalikud teed, mille osas omaniku ülesandeid täidab KOV);
- avalik metsatee (riigi omandis oleval maal ja valdavalt riigimetsa majandamiseks kasutatava tee);
- riigikaitselistest teedest⁵ (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 riigikaitselistes teed).

Üldplaneeringu ülesandeks on määrata perspektiivsed (avalikud) 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 avalikuks kasutamiseks. Selliste teede osas viiakse vastavalt kohaliku omavalitsuse võimalustele planeeringu elluviimise perioodil läbi ptk 3.27 kirjeldatud tegevused. Planeeringu elluviimisel tagatakse kohalikel teedel õigusaktidest tulenevad seisunditasemed.

Planeerimise käigus vaadati üle Maanteeameti haldusalasse mittekuuluv teedevõrk (kohalikud teed, erateed, metsateed) ning olevalt asukohast ja tee teeninduspiirkonda jäävate majapidamiste arvust või teeninduspiirkonda jäävate avalikkusele oluliste alade ulatuses määrati perspektiivsed avalikud kohalikud teed. 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.

Perspektiivsete kohalike teede üldine asukoht on esitatud põhijoonisel [määratud teedes võib planeerimisprotsessi käigus tekkida muudatusi]. Avalikuks kasutamiseks määratavad teed sisaldavad nii tänaseid kohalikke teid, erateid kui ka metsateid (mis küll täna on avalikud, kuid peamiselt metsamajandamiseks mõeldud ega pea vastama kohaliku tee seisundinõuetele). Planeeringuga avalikuks kasutamiseks määratud eratee ei muutu planeeringulahenduse kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid siis kui kohalik omavalitsus või riik on planeeringu järgselt teostanud peatükis 3.27 toodud tegevused. 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 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 muutumisest ajas. Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt tuleb sõlmida naabermaaüksuste omanike vastavad servituudikokkulepped. Kokkuleppele mitte jõudmisel on õigus nõuda juurdepääsu määramist kohtu kaudu.⁶

⁵ EHS § 114

⁶ Juurdepääs avalikult kasutatavale teele (Kohtupraktika analüüs 2014)

3.7.3. Olulise liikluskoormusega maanteede määramine

Olulise liikluskoormusega maanteed (aastane keskmine liikluskoormus üle 6000 auto päevas) vallas puuduvad ning sellise liikluskoormusega teelõikude tekkimist planeeringu realiseerimisperioodil ei ole näha. Ääsmäe-Haapsalu maanteel ulatub tänane liikluskoormus ligi 5000 autoni päevas. Riigiteede liikluskoormused on kujutatud üldplaneeringu KSH-s toodud liiklussageduse joonisel.

3.7.4. Uued ja oluliselt muudetavad ühendused

3.7.4.1. Haapsalu linna ja Noarootsi poolsaart ühendava tee- ja sillakoridori kavandamine

Üldplaneering lähtub Skepast&Puhkim OÜ poolt 26.04.2017 valminud „Noarootsi silla tehnilise teostatavuse analüüs“-ist 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 (Maanteeamet; Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium);
- kui kavandatav ehitise 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 strateegilise hindamine.

3.7.4.2. Planeeritav Vormsi-Noarootsi ühendus

Üldplaneeringusse on kantud perspektiivne trassikoridori kulgemine. 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 strateegilise hindamine.

3.7.5. Taliteed

Planeeringusse on kantud Österby sadamas paiknev ja Österby - Haapsalu vahelisele riiklikule taliteele peale ja mahasõidu asukoht.

3.7.6. 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.

3.7.7. Uute kergliiklusteede kavandamine

Uute kergliiklusteede kavandamisel on tuginetud maakonnaplaneeringule, milles kavandatud teid on täpsustatud (vt Tabel 3). Üldplaneering ei määra millisel pool sõiduteed kergliiklustee (jalgratta- ja jalgtee) peab paiknema. Kergliiklusteede ehitamisel tuleb nende võimalikul lõikude kaupa ehitamisel

esmasel eelistusena ehitada asulate keskosade ja tömbekeskuste 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.

Tabel 3. Planeeritud kergliiklusteed.

Kergliiklustee	Pikkus (km)
Pälli-Nigula (Harju-Risti-Riguldi-Võntküla teel Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla tee ristmikust Jõusöödatehase maaüksuseni)	1,64
Nõva-Rannaküla (Nõva-Rannaküla teel Nõva külast Nõva sadamani)	3,27
Hosby-Österby (Paslepa-Kulani teel Kulani tee ristmikust Österby sadamani)	5,22
Risti-Piirsalu (Risti-Kuijõe teel Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ristmikust Allika tee ristmikuni)	8,24
Taebla-Linnamäe (Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla ja Keila-Haapsalu maantee kaudu Taebla ja Linnamäe olemasolevate kergliiklusteede ühendamise)	8,22
Koluvere-Kullamaa-Üdruma (Koluvere-Märjamaa tee ristist Laose-Tuuleveski tee ristini)	9,61
Kullamaa ringühendus Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteega	1,69
Nõva külas Harju-Risti-Riguldi-Võntküla teel (Nõva-Rannaküla tee ristist Kalmistu tee ristini)	0,57
Linnamäe-Oru (Kirsi teel Keila-Haapsalu maanteelt Oru küla Lepiku taluni)	0,82
Linnamäe külas (Keila-Haapsalu ja Harju-Risti-Riguldi-Võntküla tee ristumisel)	0,21
Linnamäe-Oru (Keila-Haapsalu maanteel Kirsi tee ristist Linnamäe sigala teeni)	1,26
Risti alevikus Risti teel	1,64
Nõva külas Harju-Risti-Riguldi-Võntküla teel (Keiburanna tee ristilt Nõva-Vaisi tee ristini)	0,18

3.7.8. Planeeritud Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrass

Üldplaneeringus on arvestatud Lääne maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“. Turba-Rohuküla tehnilise projekti ja KMH koostamist on alustatud. Üldplaneeringut täiendatakse vajadusel valmiva projekti alusel. Kavandatud on maade võõrandamine maa-aladel, mis jäävad kavandatud trassikoridori keskteljest kuni 10 m (15-20 m) kaugusele. Täpne raudtee paiknemine ja maade võõrandamise vajadus pannakse paika tehnilises projektis. Raudteetrassi jaoks vajalike maade osas viiakse läbi ptk 3.27Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine kirjeldatud tegevused.

3.7.9. Parkimiskorraldus

Joonistel on esitatud olemasolevad parklad lähtudes teederegistri infost. 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 uuring“-le (Consultare OÜ 2020).

3.7.10. 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. Paslepa-Viigi, Nõva ja Osmussaare sadamates tasulisi sadamateenuseid ei osutata.

Planeeringusse on kantud 13 lautrikohta:

- Nõva külas 2 tk;
- Rooslepa külas 2 tk;
- Riguldi külas 2 tk;
- Telise külas;
- Sutlepa külas;
- Hara külas;
- Spithami külas;
- Einbi külas;
- Kasari külas;
- Rõude 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 (Karjamaa auk mü).

Lautrikohtadele on näidatud avalikud juurdepääsud avaliku teena (ptk 3.7.2) või kavandatud kallasrajale juurdepääsuna (ptk 3.15). Iga lautri ja sadama juurde on lubatud projekteerimistingimuste alusel ehitada ka avalikult kasutatav tee ja parklaala 3...10 auto (ja haagise) parkimiseks.

3.7.11. 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.⁷

Kehtivad kõrguspiirangud seoses lennuväljaga kantud planeeringujoonisele. Kõrguspiirangud hõlmavad Pürksi, Tahu, Saare, Salajõe, Saunja ja Sutlepa küla alasid. Planeeringuga nähakse Osmussaarele perspektiivse kopteriplatsi asukoht.

⁷ LennS § 35²

3.8. 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.⁸

Pürksi külas / Birkases külas asub Pürksi jäätmekeskus kuhu saab ära anda ohtlike jäätmeid (eraisikud) 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 jäätmekäitluskoha. Jäätmekäitluse osas on enam arenguruumi biolagunevate jäätmete komposteerimisel. Sageli on aia- ja haljastusjäätmete käitlemine otstarbekas ja mõistlik tekkekohale lähedal, seega on vajalik kompostimisväljakute tihendamine valla territooriumil. Samuti on valla territooriumile vajalik kavandada komposteerimisväljakuid. Biolagunevate jäätmete käitlemiseks võib olla otstarbekas rajada biogaasijaam. Samas võib olla lihtsaks lahenduseks ka kiirkompostrid, mida juba Pürksi korrusmajade piirkonnas kasutatakse ning mis võimaldab kogutavate jäätmete hulka vähendada.

Tabel 4. Olemasolevad ja töötavad avalikkusele suunatud jäätmekäitluskohad.

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

3.9. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

3.9.1. Üldosa

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

3.9.2. Elektrivõrk

Üldplaneeringusse on kantud elektriliinid, trafod ja alajaamad alates pingearvust 15 kV. Planeeringusse on kantud planeeringueskiisi ajal ehitamisel oleva Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini

⁸ Läänemaa omavalitsuste ühtne jäätmekava 2016-2020

trassikoridor⁹ ning samuti on näidatud ehituse käigus likvideeritavad liinid. Maakonnaplaneeringuga on Palivere piirkonna varustuskindluse parandamiseks ette näinud Haapsalu-Risti kõrgepingeliini rajamise – üldplaneeringus käsitleda koos võrguvaldaja ja Haapsalu linnaga liini rajamiseks vajaliku koridori asukohta ja vajadust. Vajadusel rajatakse uus liin olemasolevate liinide koridoris, neid vajadusel laiendades. Kõrgepingeliini jaoks saab kasutada samuti raudteetrassi [võrguvaldajatelt pole tulnud infot trassi kajastamiseks].

Planeeringus on kajastatud raudteetaristuga kavandatavad veoalajaamad Ristil ja Kadarpiku külas (Taebla lähedal) koos võimaliku ühendusliiniga. Veoalajaam on rajatis, millega tagatakse elektrivarustus raudteel. Veoalajaam on ühendatud kõrgepingevõrku ja selles muundatakse kõrgepinge rongidele sobivaks pingeks. Teiselt poolt on alajaamad ühendatud raudtee kontaktliinidega. Veoalajaamade asukohad ja ühendused täpsustatakse ehitusprojektiga.

Maakonnaplaneeringuga on märgitud tekstilises osas (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 meretuulikutarkade 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 eskiisi koostamise hetkel teada ning seaduse kohaselt tuleb igal juhul koostada riigi eriplaneering.

3.9.3. Sidevõrk

Olulise siderajatisena kajastatakse planeeringu tehnovõrkude joonisel peale eskiisi valmimist EstWin fiiberopriline baasvõrk. EstWin baasvõrk on vallas välja arendatud, planeeritavaid lõike eskiisi koostamise ajal ei olnud teada.

3.9.4. Taastuvenergeetika

3.9.4.1. Tuuleenergia

Noarootsi piirkonnas asuvad 16 tuulikuga Aulepa ja 3 tuulikuga Vanaküla tuulepark. Täiendavad tegevused toimuvad olemasolevates tuuleparkides vastavalt kehtivatele planeeringutele. Väljapool tiheasustusalasid (hajaasustusega piirkonnas) on ühe majapidamise tarbeks on lubatud püstitada üks väiketuulik kogukõrgusega kuni 30 m (olemasolevast maapinnast).¹⁰ Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi.¹¹

Kui väiketuulik soovitakse püstitada elu- või ühiskondlikule hoonete lähemale 250 m tuleb tuuliku püstitajal hankida nende hoonete omanike nõusolekud. Lääne-Nigula valda tohib püstitada ainult uusi väiketuulikuid.

⁹ Lääne maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine

¹⁰ Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni korraldatud väiketuulikute ümarlaval jaanuaris 2012. a. otsustati Eestis väiketuulik defineerida tuuliku kogukõrgusega kuni 30 m.

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

3.9.4.2. Päikeseenergia

Tööstuslikku päikeseparki (koguvõimsus enam kui kahekordne kinnistu enda tarbeks vajalik võimsus) tohib tiheasustusalal rajada ainult tootmismaa- ja 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 ka väljapool määratud tootmise maa-ala (ptk 3.2.1.13), kui sellest tulenevad mõjutused (peegeldused, varjamine) ei vähenda liiklusohutust.

Mikrotootmiseks (kuni kahekordne kinnistu enda tarbeks vajalik võimsus) päikesepaneelide paigutamine on lubatud väärtusliku maastiku avamaastikule väljaspool õueala ning miljööväärtuslikule alale, kui paneelide paigutus maastikul ei too kaasa negatiivset visuaalset mõju.

Päikesepargi rajamisel või päikesepaneelide paigutamisel peab tegevuse tegija arvestama, et naaberkinnistu omanikul on oma maa-ala õigus ehitada hooned ja istutada kõrghaljastust ning naaberkinnistu omanikul ei ole kohustust hüvitada võimaliku tekkiva varjuga seonduvat, kui ei ole kokku lepitud teisiti ja seatud sellekohane servituut. Miljööväärtuslikel aladel/hoonetel on lubatud sellised lahendused, kus päikeseenergia tootmise vahend sobitub kokku hoone arhitektuuriga, sobivuse otsustab vallas arhitektuuri ja miljööst eest vastutav spetsialist.

3.9.5. Kaugküttepiirkonnad

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

Vallas kehtivad eskiisi koostamise hetkel piirkondlikud soojamajanduse arengukavad:

- Nõva soojusmajanduse arengukava 2016-2028 uus redaktsioon;
- 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. Tsentraalne, tahkel küttel (kasutatakse hakkpuitu, saepuru, tükkturvast) töötav katlamaja mis varustab enamikke kortermaju ja sotsiaalobjekte;
- Linnamäe (2 ala). Kaugküte on jätkusuutlik. Katel aastast 2015. Trassid rekonstrueeritud 2012 aastal. Kavas olemasoleva tarbija Oru Kooli laiendus juurdeehituse näol (lisanduv eeldatav köetav pind kuni 1000 m²;¹²
- Martna. Paigaldatud uued katlad (nii pellet, kui halupuukatel)¹³. Trassid vajavad renoveerimist;
- Palivere. Kaugküte on jätkusuutlik. Eesmärk võiks olla Kingu tänava kahe korterelamu taasühendamine võrguga. Uusi tarbijaid pole ette näha;
- Taebla. Kaugküte on jätkusuutlik. Trassid rekonstrueeriti 2012 aastal. Uute tarbijatega liitumist ette näha ei ole.

¹² Lääne-Nigula vald, Linnamäe kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava 2016-2028

¹³ Martna valla Martna küla kaugküttepiirkonna soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026

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 kaalutlusotsusena 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 ühendamine ei ole majanduslikult põhjendatud.

3.9.6. 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 ühisveevärk ja -kanalisatsioon (edaspidi ÜVK) kohaliku omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel (edaspidi ÜVKA). Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemi arendamise üldiseks eesmärgiks on tiheasustuspriirkondade 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 alevike ning Linnamäe, Luigu, Nigula, Piirsalu, Pälli, Martna, Rõude, Pürksi, Sutlepa, Dirhami, Nõva, Variku, Rannaküla, Kullamaa, Koluvere, Liivi ja Üdruma külade kompaktset hoonestatud piirkondasid.

Lääne-Nigula vallas paiknevateks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkondadeks on 2019.a seisuga:

- 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 (süsteem laieneb ka Nigula ning Pälli küladesse);
- 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 ühisveevärk ja -kanalisatsioon);
- Rõude küla (lisandub eeldatavalt 2022 aastal).

Hõreda asustuse tõttu ei ole väga paljudes piirkondades ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine majanduslikult põhjendatud. Inimesed kasutavad joogivee saamiseks kas isiklike puurkaeve või enamuses isiklike salvkaevude vett.

3.9.6.1. Reoveekogumisalad

Reoveekogumisalade moodustamise eesmärk on määrata alad, kus lähtuvalt asustuse tihedusest, sellega seotud reostuskoormuse suuruselt ning põhjavee kaitstusest on keskkonnakaitse eesmärkide tagamiseks tarvis reovesi kokku koguda ja puhastada¹⁴. Üldplaneeringusse on kantud järgmised olemasolevad alla 2000 ie reoveekogumisalad:

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

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 ühiskanaliseerimise 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 ühiskanaliseerimise väljaehitamine kohustuslik, kuid ühiskanaliseerimise ja reoveepuhasti olemasolu korral tuleb need hoida tehniliselt heas korras, et tagada reovee nõuetekohane kogumine ja puhastamine. Reoveekogumisalade piiride täpsustamine toimub ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukavadega ning üldplaneeringuga perspektiivseid reoveekogumisalasid ei määrata.

3.9.7. Tuletõrje veevõtukohad

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. Olemasolevatel veevõtukohtadel, tuleb tagada piisava kandevõimega juurdepääsutee, veevõtukaev (looduslike veevõtukohtade osas) ning piisav vooluhulk (hüdrantidel). Üldplaneeringuga kaardistati planeeritavad veevõtukohad, mida Päästeameti andmetes ei ole ning kus tuleb samuti välja arendada nõuetekohane veevõtutaristu. Tuletõrje veevõtukohtade ja hüdrantide arendamise põhjalikum käsitus ja analüüs tuleb läbi viia valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava uuendamisel.

¹⁴ Keskkonnaministeerium

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

3.9.8. Sademeveesüsteemid

Sademevee kanalisatsioonivõrk on ehitiste ja seadmete süsteem, mille kaudu toimub sademe-, drenaazivee 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 loomulikku hüdroloogilist režiimi. Sademevee mõistlikul majandamisel saab seda sama kasutada efektiivselt haljasalade optimaalse niiskusraja tagamiseks. Samuti kompenseeritakse immutamisega 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 on 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 sademeveekäitlus;
- sademevee ärajuhtimise kavandamisel tuleks maksimaalselt arvestada loomulike äravoolutingimustega ning valgalade piiridega;
- põhjalik ülevaade, hinnang seisukorrale ning suunistele tuleb anda ühisvee ja -kanalisatsiooni arendamise kavas;
- sademevee käitlusel eelistada looduslähedasi meetodeid, mis ühtlasi on efektiivselt kasutatavad tulvavete ärajuhtimiseks (vett läbilaskvad pinnakatted, tiigid, tehismärgalad, imbsüsteemid, filtersüsteemid, avatud kraavid);
- arengute kavandamisel kombineerida krundipõhised sademeveelahendused piirkondlike lahendustega;
- keskkonnakaitselisest aspektis 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.



3.10. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Võimalikuks olulise ruumilise mõjuga ehitiseks, mis võib Lääne-Nigula valda tulla on tuulepark Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määruse nr 184 „Võrgueeskiri” tähenduses, mis koosneb vähemalt 30 meetri kõrgustest elektrituulikute. Üldplaneeringu eskiisi koostamisel 2020 juuli seisuga ei ole otsust olulise ruumilise mõjuga ehitise kavandamiseks.

Maakonnaplaneeringuga on Lääne-Nigula valda kavandatud elektrituulikute arendusala L1¹⁵, millel on lubatud elektrituulikute püstitamine detailplaneeringu alusel. Tulenevalt 2020. juuni kuus olenevast infost ei ole tulenevalt riigikaitse rajatiste töövõime tagamise vajadusest võimalik antud asukohta elektrituulikud püstitada – sellest lähtuvalt ei ole valla üldplaneeringuga tuuleenergeetika tootmise ala planeeritud.

Lääne-Nigula Vallavolikogu algatas 17.10.2019 otsusega nr 54 kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise tuulepargi ja selle toimimiseks vajaliku taristu kavandamiseks. Eriplaneeringu tuulepargi eelvaliku aladele (3 ala) on Kaitseministeeriumi poolt seatavad piirangud kõrguse osas vahemikus 45–60 meetrit, mis ei vasta ligilähedaseltki potentsiaalsete arendajate ootustele. Piirangud tulenevad võimalikust negatiivsest mõjust õhuseireradarite tööle. Juhul kui arendaja suudab pädeva analüüsi alusel tõestada, et radarid suudavad üksteist kompenseerida on võimalik piiranguid ringi vaadata liikuda eriplaneeringu detailse lahenduse koostamise juurde. Kui eriplaneeringu asukoha eelvalikus määratavate alade osas sellised analüüsitulemused selguvad, mis võimaldaks potentsiaalselt tuulikuid püstitada, siis koostöös valitsusasutuste, ettevõtjate ja kohaliku kogukonnaga otsustatakse kas üldse ja millised eriplaneeringu käigus määratletud alasid lisada üldplaneeringu eelnõusse/vastu võetud lahendusse/kehtestatavasse planeeringusse, kui perspektiivse tuuleparkide arendusalad. Olemasolevate tuuleparkide kohta on info esitatud peatükis 3.9.4.1.

3.11. 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 looduskaitseesadusest tulenevad erisused ehituskeeluvööndi ja kallasraja osas. Väikesadamate väljaehitus peab toimuma detailplaneeringu alusel koostatud ehitusprojektiga.

3.12. Supelranna ala määramine

Supelrand on selleks üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelrannad on oluline osa valla puhketaristust, mis meelitavad suvitajaid pakkudes ja muutes valda atraktiivsemaks. Supelrannad peavad peale väljaehitamist vastama õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Nõuetele vastavusse viimine toimub peale üldplaneeringu kehtestamist järk-järgult, vastavalt valla rahalistele võimalustele. Supelrandadele on peatükis 3.2.1.7 määratud supelranna maa-ala juhtfunktsioon, kus rakenduvad looduskaitseesadusest tulenevad ehituskeeluvööndi tingimuste leevendused. Üldplaneeringuga määratud supelrannad:

- Dirhami;
- Elbiku (Roosta);
- Hara (sadam);

¹⁵ Läänemaa maakonnaplaneeringu lisa 5 (Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Tuuleenergeetika“)

- Kullamaa (Tehisjärv);
- Peraküla;
- Rooslepa (2 tk);
- Saunja;
- Spithami;
- Saare / Lyckholmi;
- Telise;
- Vaisi (2 tk);
- Österby (Sadamas);
- Liivi (paisjärv);
- Kastja (Laastre pais).

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

3.13.1. 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 3.16). 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)¹⁶. Viimasest tulenevalt määrab üldplaneering Matsalu lahega piirnevas vallaosas korduva üleujutusala piiriks 1,5 m (EH2000 järgi). Kuivõrd korduv üleujutusala mererannal ning kõrgveepiir Kasari jõel on aluseks ehituskeeluvööndi piiri määratlemisel, siis on üldplaneeringu koostamisel olnud vajalik määratleda tinglik Matsalu lahe ja Kasari jõe üleminekukoht, kus merepool lähtutakse merele seatud korduvast üleujutusala (millele liidetakse mere ehituskeeluvööndi ulatus) ja sisemaa pool lähtutud määratud Kasari jõe kõrgveepiirist (millele liidetakse Kasari jõe 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).

3.13.2. Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Keskkonnaministri 28.05.2004 määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“¹⁷ alusel on üleujutusala 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 alluviaalseid soomuldadeid (AM) vaid

¹⁶ Suurte üleujutusalaadega siseveekogude ja mererannikul korduva kõrgvee taseme poolt mõjutatud alade määramine (Keskkonnaagentuur)

¹⁷ Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord

paiguti. Korduvalt üleujutatav ala on aga oluliselt ulatuslikum, kus valdavalt levivad erinevad lammimullad.¹⁸

Erinevate kaardikihtide ja satelliitpiltide analüüs näitab, et suurveega ala ulatus piki Kasari jõe on pigem Vanamõisa jõe suudmeni, kui Kasari ja Vigala jõe ristumiskohani¹⁴. 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 on võetud ehituskeeluvööndi määramisel arvesse kõrgveepiir Rõude küla Matsalu rahvuspark 137 kinnisust ülesvoolu jääval osal. Sellest merepoole jaavatel aladel on lähtutud korduvalt üleujutatavast alast (1.5 m (EH2000) ning mereranna ehituskeeluvööndist (100 m korduvalt üleujutatavast alast).

Hetkel koostab Keskkonnaagentuuri hüdroloogiaosakond kogu rannikualale 10, 50, 100 ja 1000 aasta stsenaariumi arvutamist ja ka kaardile modelleerimist LIDAR kõrgusandmete järgi. Töö peaks valmima hiljemalt 2021. aasta alguseks, mis annab võimaluse üldplaneeringus eskiisis pakutud lahendust üle hinnata enne üldplaneeringu vastuvõtmist¹⁶.

3.14. 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. Rohevõrgustiku piiride määramisel arvestati üldplaneeringu täpsusastmega, kõlvikulise koosseisu, märgalade ja püsirohumaadega. Lisaks võeti täpsustamisel arvesse toimunud ja perspektiivseid ruumilisi arenguid. Rohevõrgustiku struktuuri lisati olulisel määral kohaliku tasandi 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);
- rohevõrgustiku tuumalale ehitamisel peab katkematu tuumala 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;
- uute hoonestamiseks kavandatud maaüksuste minimaalne suurus rohevõrgustikul on 1 ha.

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 tingimustega jõustamisega läbi projekteerimistingimuste, detailplaneeringute ja läbi teiste ruumiloome otsustusprotsesside.

¹⁸ Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuring (Consultare OÜ 2020)

3.15. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Üldplaneering määrab avalikud juurdepääsud eskiisjoonisel näidatud ulatuses. Kallasrajale juurdepääsud on mõeldud jalgsi juurdepääsuks. 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, viiakse peale üldplaneeringu kehtestamist läbi ptk 3.27 kirjeldatud toimingud. Kallasrajale avalikud juurdepääsud tuleb tagada planeeringusse kantud suplus- ja lautrikohtadele.

3.16. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Üldplaneering määrab mererannal ehituskeeluvööndi piiriks ptk 3.13 määratud korduva üleujutusala + 100 meetrit valla mandriosas ning + 200 meetrit Osmussaarel. Kasari jõe suudmes paiknevatel üleujutatavatel aladel on ehituskeeluvööndi jooneks määratud siseveekogu kõrgveepiir millele on lisatud seadusest tulenev ehituskeeluvöönd 50 meetrit. Üldplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi ulatus täpsustatakse 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 tingimustest.

Vastavalt looduskaitseadusele on lubatud tiheasustusalal¹⁹ 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.

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, mitte põhikaardi kaardistusest.

Lisakitsendusena (ei ole LKS kohane ehituskeeluvöönd) määratakse ümber rannikujärvede (Vööla meri, Sutlepa meri jne) täiendav piirang mille kohaselt ei tohi 1.5 m (EH2000) kõrgusjoonest madalamale püstitada üle 20 m² aluspinnaga hooneid. Vastav piiranguala on kajastatud eskiisjoonisel. Rajatiste ja väiksemate hoonete puhul on lubatud nende püstitamine ja seejuures kehtib seaduses määratud ehituskeeluvööndi ulatus veepiirist (üldjuhul 50m). 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 20m²) suvemajade püstitamiseks ilma planeeringut koostamata.

Tabel 5 on toodud ehituskeeluvööndit vähendavate muudatuste ettepanekud ning , mis suures osas tuginevad varem kehtestatud üldplaneeringutele või detailplaneeringutele.

Tabel 5. Ehituskeeluvööndi vähendamine.



¹⁹ Looduskaitseaduse tähenduses, määratud ptk 3.6

Tähis kaardil	Piirkond	Selgitus	Varasemad planeeringud	KKM või KKA otsus EKV vähendamise kohta
1	Rannaküla	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Nõva üldplaneeringule; väljakujunenud asustus	puudub	puudub
2	Rannaküla	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Nõva üldplaneeringule; Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule	Suurekivi DP	KKM 06.11.2008 kiri nr 16-3/17609-6
3	Rannaküla	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
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 / Harga	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannalade teemaplaneeringule; Olemasolevad detailplaneeringud.	Hara DP, Kalju DP	Rannalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2
17	Österby küla	Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule; detailis on ekv piir 100 m rannajoonest	Kase ja Elleri DP	?
18	Tahu küla / Skåtanäs	Taotletud vähendus tugineb kehtivale detailplaneeringule	Kuuse DP	?
19	Einbi küla / Enby	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannalade teemaplaneeringule	Rannalade teemaplaneering	Rannalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2
20	Einbi küla / Enby	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannalade teemaplaneeringule	Rannalade teemaplaneering	Rannalade 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	Rannaküla	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 Rannalade teemaplaneeringule	Rannalade teemaplaneering	Rannalade teemaplaneeringu alusel KKM 17.03.2006 nr 16-6/1143-2
24	Kasari küla	Paatide sildimiskoha arendamine	puudub	puudub
25	Paslepa küla / Pasklep	Sadama EKV vähendus et võimaldada mitmekesine areng sadama territooriumil	puudub	puudub
26	Riguldi küla / Rickul; Aulepa küla / Dirslätt	Taotletud vähendus tugineb varasemalt kehtestatud	Luige kinnistul vähendamine 60 m-ni	KKM 05.10.1999 nr 21-7/2496

		üldplaneeringule, EKV piiriks riigimaantee		
27	Riguldi küla / Rickul	Taotletud vähendus tugineb kehtivale Rannalade teemaplaneeringule; alal osaliselt detailplaneering	Rannalade teemaplaneering; Okka DP	Rannalade 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	?
29	Rannaküla	Varasema detailplaneeringuga vähendatud ala	Ranna-Tooma II DP	

Tabel 6. Planeeritud seadusest tuleneva ehituskeeluvööndi laiendamine.

Tahis kaardil	Piirkond	Selgitus
1	Einbi küla / Enby	Piiratud ligipääsetavusega alal ei ole ehitustegevuse lubamine mõistlik, kuigi üleujutusohu on aladel väike.
2	Einbi küla / Enby	
3	Einbi küla / Enby	
4	Paslepa küla / Pasklep	

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

Üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavaid loodusobjekte ei määrata.

3.18. Väärtuslike põllumajandusmaade ja maastike määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

3.18.1. Väärtuslike põllumajandusmaade määramine

Põllumaa säilimine on toidujulgeolekut ja põllumajandussektori, kui tööandja käekäiku arvestades oluline. Arvestades valla rahvastikuprognoose 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 33 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 kohaliku teadmiste 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 tee või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega;
- põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist;
- säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.

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

- elamu ehitatakse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi servaalal paiknevale muu siht- või 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.

3.18.2. Väärtuslike maastike määramine

Lääne-Nigula valla väärtuslikud maastikud on eelnevalt määratud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ mida on täpsustatud täpsustatud Lääne maakonnaplaneeringuga. Üldplaneeringus on lisatud väärtuslike maastike nimistusse Riguldi mereäärne rannakadastik ning on täpsustatud teiste maakonnaplaneeringus seatud maastike tingimusi.

Nimetus	Ala tähtsus	Eesmärk
Lepajõe-Nõva-Peraküla-Dirhami	Klass I	Nõva ja Põõsaspea vahelisele kaunile rannamaastikule parema juurdepääsu tagamine Nõva vallast; matkaradade ja ilusate vaatekohtade 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-Taebla-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 rannaküladest taastamise eelistamine; pärandmaastikena väärtuslike poollooduslike koosluste (loopealsete ja puisniitude) kinnikasvamise vältimine.
Osmussaar	Klass I	sadama arendamine; järjepidev niitmine ja karjatamine, et vältida saare võsastumist; matkaradade korrastamine ja tähistamine.

Palivere	Klass II	tervisespordikeskuse välja arendamine; ehitustegevuse vältimine Taebla jõe kallastele; pidev maastikuhooldamine Kuliste aasa ja tervisespordiradade (suusa-, ja orienteerumisrajad) väljaehitamiseks ja korrashoiuks.
Koluvere-Kullamaa	Klaas II	äri- ja puhkemajanduse arendamine (Koluvere loss koos lossiaiaga); teenuste kättesaadavuse suurendamine Kullamaal ja Koluveres, eelkõige saarte suunalise liiklustiheduse kasvuga.
Riguldi mereäärne rannakadastik	Klaas II	Kaunis vaade. Arendada välja puhkevõimalused. Tagada ja avada vaateid merele. Tagada juurdepääsud kallasrajale.

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, kui see on vajalik kestliku asustuse arengu säilitamiseks;
- 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 militaarrajatise, nende varemeid ning vanu paekarjäre tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena. 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 infotahvil 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, vanade puude väljaraiumine ja juurimine, 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.

3.19. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Enamik seni korrastamata jäänud ehitusmaavarade karjääre pärineb möödunud sajandil toimunud hoogsast kaevandamistegevusest, kus eesmärgiks oli suurendada pidevalt kaevandatava varu hulka, kuid karjääride 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.²⁰

Maardlad on esitatud üldplaneeringu kaartidel. Mäetööstusmaa juhtfunktsioon on määratud kehtivatele mäeeraldistele ning nende teenindusmaadele. Kaevandamistegevuse korraldamisel rohevõrgustiku ala 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. Kaevandamise alustamine olemasolevates maardlates toimub vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Tingimused kaevandatud alade korrastamisel:

- maavara kaevandamine ja kaevandatud ala korrastamine (rekultiveerimine) peab toimuma kahe aasta jooksul peale kaevandamistegevuse lõppemist, et kohalikel elanikel oleks võimalus kasutada uut maastikku: suplemis- ja kalastamiskõlblikku veekogu, parkmetsa, jms spordirajatisi;

²⁰ Ehitusmaavarade riiklik arengukava 2011–2020

- näha ette etapiviisiline korrastamine, kus maavaravaru ammendumisel tehakse ala korda, vaatamata sellele, et lähialal kaevandustegevus jätkub.

3.20. Miljööväärtuslike alade määramine

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 krundistruktuuri, 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:

- krundi ja hoone suurus;
- ehitusjoon ja hoone paigutus;
- hoone iseloomulik arhitektuur, kõrgus, proportsioon ja mastaap;
- traditsioonilised viimistlusmaterjalid, avatäidete (aknad, ukсед) 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 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; tehnilise seadmed paigaldada soovitatavalt maapinnale. Soojustamisel tuleb tagada algsete proportsioonide ja dekoratiivelementide säilimine/taastamine. Miljööväärtuslikul alal ei pea alati projekteerima ajaloolist lahendust, sobivuse korral on lubatud ka moodsat lahendused – näiteks kui esmakordselt ehitatakse alale välisvalgustus, siis see võib olla ka kaasaegses 21. sajandi võtmes, kuid see peab arhitektuuriselt/kujunduslikult kokku sobituma miljöoga.

Lammutamine on lubatud ainult juhul, kui kandvatest konstruktsioonidest on hävinud üle 40%. Selle kindlaks tegemiseks tuleb tellida ehitustehniline ekspertiis. Kui hoone lubatakse lammutada, tuleb omanikul koostada ajalooline õiend, mis sisaldab tekstina hoone kujunemis- ja ehituslugu, olemasoleva olukorra fikseerimist fotodel, olemasolevaid ajaloolisi fotosid, ajaloolisi projekti- ja ülesmõõtmise jooniseid.

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 detailijoonised, laudise profiilijoonis, korstnapitsi joonis jm) ja tänavapoolsete piirete jooniseid.

3.20.1. Hara/Harga küla miljöövärtuslik ala

Ajalooline ahelküla – hoonestusalad paiknevad valdavalt kahe tee ääres. Säilinud on kahe tee vahel avatud maastik. Väga suur on tagastatud maade osakaal ja pole toimunud veel suurt maade tükeldamist. Säilinud on vana hoonestust. Säilinud on rohkesti omapäraseid kiviaedasid (lõhatud raudkividest).

Maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

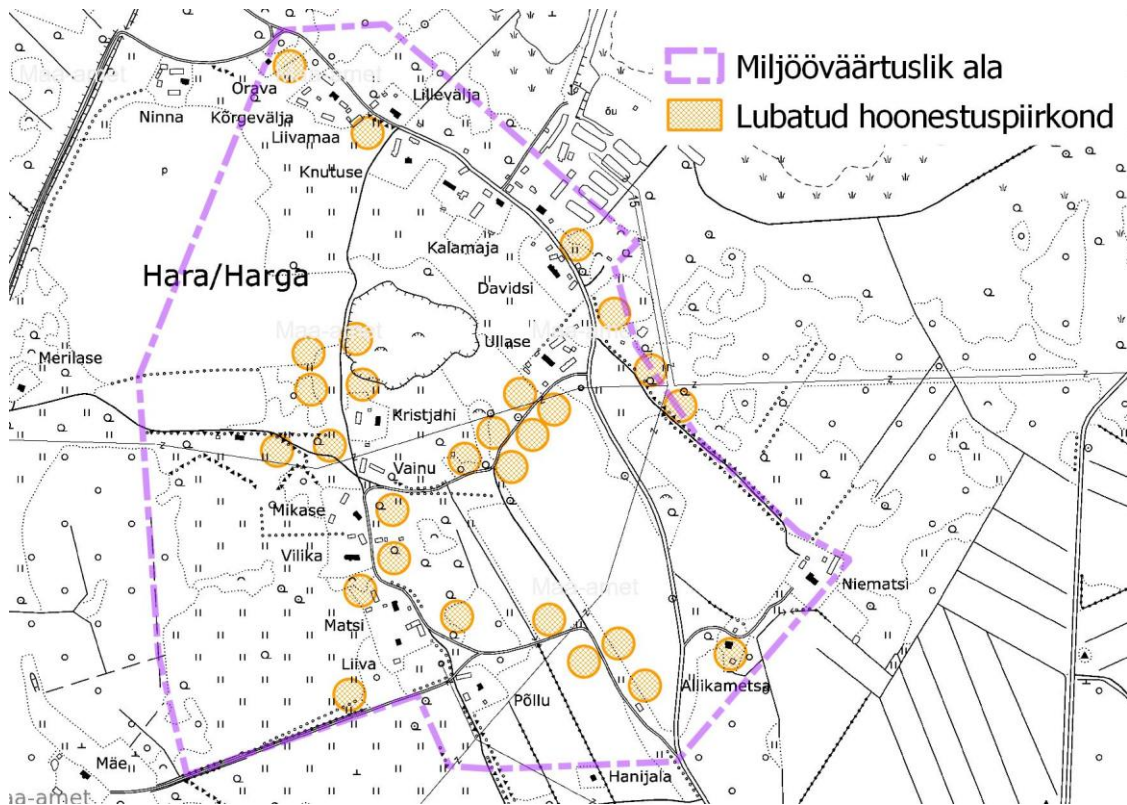
- teedevõrk – säilitada vana ajalooline teedevõrk. Määrata avalikuks kasutuseks sadamasse viiv eratee Sadama tee nr 5200290 (katastriüksustel 52001:003:0922 ja 52001:003:0931);
- hoonete hulk – kuni 6 hoonet (erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned);
- hoonete tihedus ehk hoonestusalade vahe – jätta vabaks;
- minimaalne krundi suurus uue hoone ehitamiseks tühjale katastriüksusele – 1,5 ha;
- uute hoonestusalade võimalikud asukohad paigutada olemasolevate teede äärde;
- säilitada olemasolevad kiviaiad;
- lubatud piirded – lubatud kiviaiad ja puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlattaiaid);
- avatud maastikud – küla keskele jätta hoonestuseta alad, mida tuleb hoida kasutuses (niitmine, karjatamine);
- vaadete säilitamine ja taastamine – säilitada vaade külale riigimaanteelt ja pärast Hara sadamat taastada vaade Hara lahele;
- taastada külas vähemalt üks tuulik (ajaloolised kohad on märgitud plaanil);
- võimalikud tuletõrje-veevõtukohad on Hara sadamast, Mäe kinnistul asuvast tiigist või Vainu kinnistule rajatavast tiigist.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- hoonete ehitisealune pind – põhihoonel maksimaalselt 120 m², kõrvalhoonetel vähem;
- korruselisus – 2 korrust;
- hoonete põhiplaan ristkülikukujuline; põhihoone soovitatavalt nn tuulekojaga;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid – looduslikud materjalid (puit, kivi), viimistluses tagasihoidlikud pastelsed toonid;
- aknad – ruutudega aknad, lubatud ka puitimitatsioon;
- katus – soovitav puit, roog, kivi; pole lubatud läikiv tsinkplekkkatus ja erksad toonid; viilkatus 30- 45 kraadi.

Tingimused vanade hoonete remontimisel ja hooldamisel:

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



Joonis 1. Hara küla miljööala skeem.

3.20.1.1. Rooslepa/Roslep küla miljööväärtnuslik ala

Ajalooline rootsi asustusega küla – hooned paiknevad õuealal ringis (tekib siseõu); hoonete arv on suur – erineva kasutusotstarbega ruumid on eraldi hoonetes. Tüüpiline sumbküla – õuealad paigutuvad nii teede kui ka üksteise suhtes ebakorrapäraselt. Säilinud on ajalooline teedevõrk. Säilinud on hulk vanu ja heas korras hooned. Avatud vaade Riguldi-Dirhami riigiteelt külale

Maakasutus- ja maastikuhooldustingimused:

- teedevõrk – Poosi tee nr 5200008 jääb erateeks; ülejäänud osas jääb selliseks nagu üldplaneeringuga ja Mülbaki detailplaneeringuga kehtestatud;
- hoonete hulk – kuni 6 hoonet (erinevatele kasutusotstarvetele erinevad hooned);
- hoonete tihedus ehk hoonestusalade vaheline kaugus – jätta vabaks;
- ehitamise eesmärgil tohib jagada järgmisi maatükke: Saare 52001:001:2061; kü 52001:001:2032; 52001:001:1664; Nybond 52001:001:1661 ja Kupra 52001:001:1520;
- lubatud piirded – lubatud puitpiirded (horisontaalsed ja viltused ümarlattaiaid);
- vaadete säilitamine – säilitada vaade külale riigimaanteelt;
- jõeääre puhastamine, korrastamine;
- taastada vähemalt üks tuulik endisel tuulikumäel (Veskimäe katastriüksus).

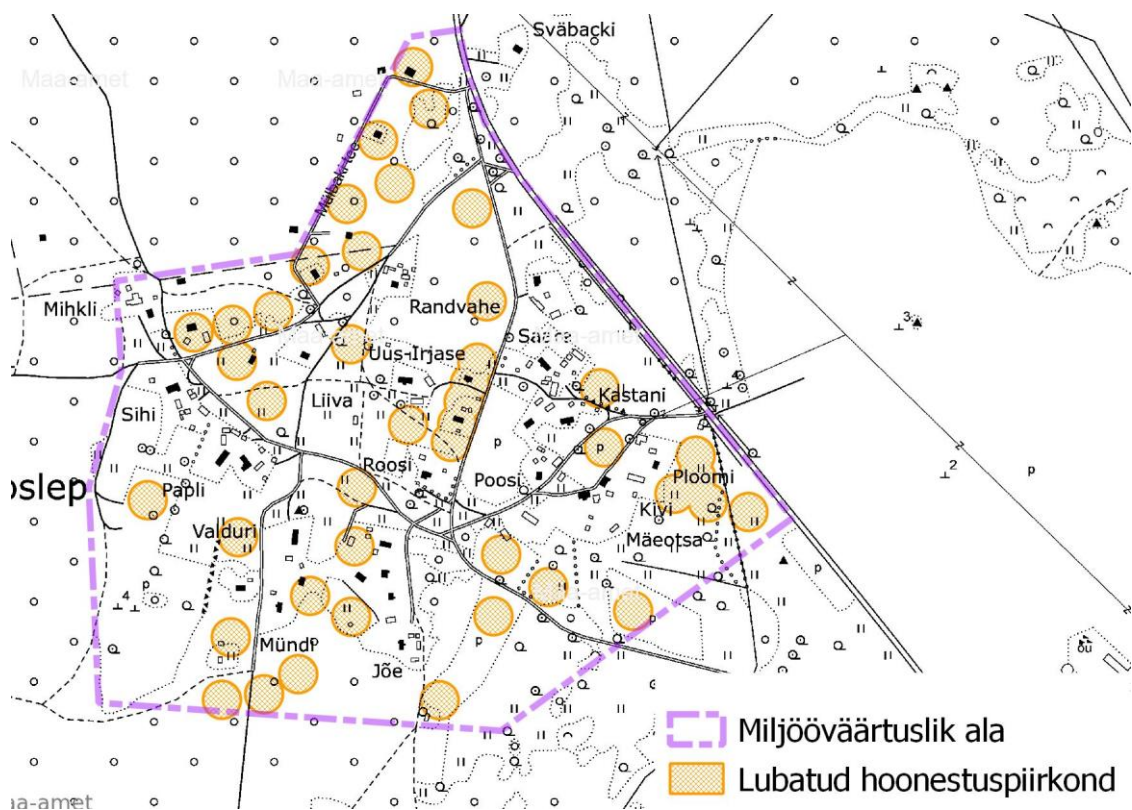
Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- hoonete ehitisealune pind – põhihoonel maksimaalselt 120 m², kõrvalhoonetel vähem;
- korruselisus – põhihoonel 2 korrust, kõrvalhoonetel 1 korrus;
- hoonete põhiplaan riskülikukujuline; peahoone soovitatavalt nn tuulekojaga
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid – looduslikud materjalid (puit, kivi), viimistluses tagasihoidlikud toonid;

- aknad – ruutudega aknad; lubatud ka puitimitatsioon;
- katus – soovitatav puit, roog, kivi, lubatud ka tuhm plekkkatus (näit. kiviimitatsioon); vältida erksaid toone; viilkatus 30 - 45 kraadi.

Tingimused vanade hoonete remontimisel ja hooldamisel:

- 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 2. Rooslepa küla miljööväärtusliku ala skeem.

3.20.1.2. Suur-Nõmmküla/Klottorp küla miljööväärtuslik ala

Tüüpiline sumbküla – õuealad paigutuvad teede ja üksteise suhtes ebakorrapäraselt, ümber külasüdame on avatud maastik (põllumaa). Õuede vahel kulgeb looklev ja mitmes suunas hargnev teedevõrk. Külateid ääristav kiviaedade (kasutatud on nii raud- kui ka paekivi) võrgustik on väga hästi säilinud.

Maakasutus- ja maastikuhooletustingimused:

- teedevõrk – taastada Seffersi-Martensi vahelise endise külatee sõidetavus ja määrata Martensi tee nr 5200291 avaliku kasutusega erateeks;
- hoonete hulk – kuni 6 hoonet;
- hoonete tihedus ehk hoonestusalade vahe – jätta vabaks;

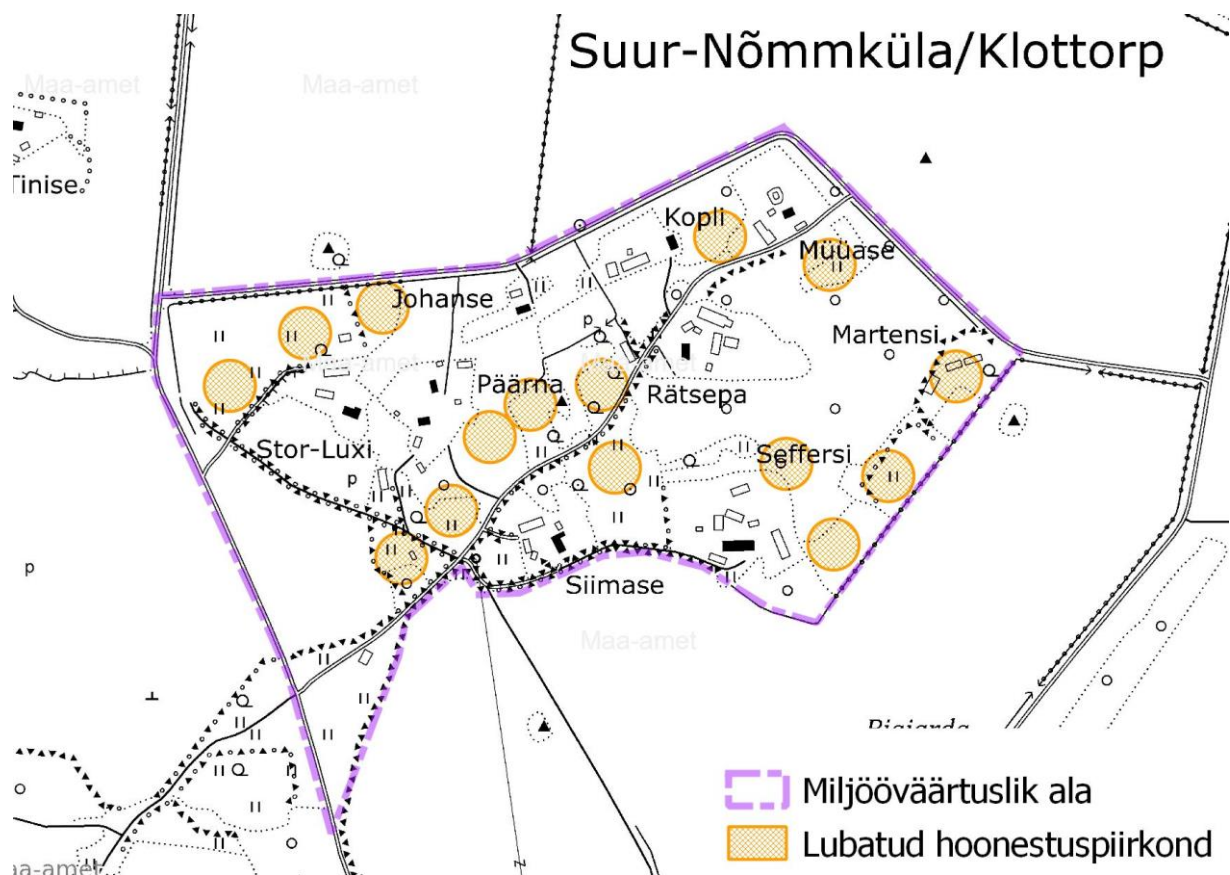
- ehitamise eesmärgil tohib jagada järgmisi maatükke: Seffers 52001:002:0001; Siimase 52001:002:0500; Stor-Lux 52001:002:0841; Päärna 52001:002:0970; 52001:002:0722; Karukella 52001:002:0064
- lubatud piirded – kiviaiad; õuealadel lubatud ka roigasaiad;
- külaümbruse põllumaade metsastamine ja täisehitamine pole lubatud; hoida avatuna (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 (Külaääre või 52001:002:0722 katastriüksusel);
- taastada ja korrastada ajaloolised kiviaiad, avada vaated kiviaedadele;
- tule tõrje-veevõtukohaks rajada Rätsepa katastriüksusele tiik.

Tingimused uute hoonete ehitamiseks:

- hoonete ehitusalune pind – põhihoonel maksimaalselt 120 m², kõrvalhoonetel vähem;
- korruselisus – põhihoonel 2 korrust, kõrvalhoonetel 1 korrus;
- hoonete põhiplaan ristkülikukujuline; põhihoone soovitatavalt nn tuulekojaga;
- ehitus- ja viimistlusmaterjalid – looduslikud materjalid (puit, kivi);
- aknad – ruutudega aknad, lubatud ka puitimitatsioon;
- katus – soovitatav puit, roog, kivi, lubatud ka tuhm plekkkatus (näiteks kiviimitatsioon); vältida erksaid toone; viilkatus 30 -45 kraadi.

Tingimused vanade hoonete remontimisel ja hooldamisel:

- 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 vältida erksaid toone; soovitatavad on hallid, beežid, pruunikad toonid.



Joonis 3. Suur-Nõmmküla miljööala skeem.

3.20.1.3. Österby küla

Küla näol on tegemist tüüpilise ahelkülaga, kus õued paiknevad mõlemal pool küla läbivat Nõmmküla–Aulepa–Österby riigimaanteed. Tegu on ajaloolise külaga, mis asub Österby sadamasse kulgeval teel, kus sõidab päevas keskmiselt 325 autot. Sadamast algab talvine üle Haapsalu Tagalahe kulgev ca 2,5 km pikkune jäätee. Kohalik vaatamisväärsus Österby sadamamuul on rajatud raudkividest 20. sajandi alguses kohalike talumeeste poolt ja on ca 265 meetrit pikk. Sealtkaudu toimus regulaarne paadiühendus Haapsaluga kuni aastani 1994. Suplusperioodil on Österby rand üks poolsaare populaarsemaid ujumiskohti, samuti sobib piirkond lohesurfaritele. Küla on teel hästi vaadeldav ja seetõttu vajab täpsemaid tingimusi omapära säilitamisel.

Väärtused:

- kitsas sadamatee;
- algupärased ümarpalk- ja maakivihooned;
- roigas- ja kiviaiad;
- Österby pritsukuur.

Määratavad tingimused:

- sadamateed (Nõmmküla–Aulepa–Österby) mitte laiendada ja õgvendada. Säilitada teeäärne haljastus ning teekoridori. Österby küla ja sadama vahelisel teel tagada vaated (vältida teeäärsete kraavide võsastumist);
- algupäraste hoonete taastamisel kasutada traditsioonilisi materjale ja ehitusvõtteid;
- lubatud on vaid kivi- ja korendusaed (mitte üle 1,5 m kõrge). Mitte paigaldada võrkaedu ja moodsaid väravasüsteeme;
- elektrivõrkude jaotus ja liitumiskilbid paigutada võimalikult varjatud asukohtadesse;

- teeäärsed- ja teed ületavad elektriliinid paigaldada võimalusel maa-kaablisse.

3.20.2. Peraküla miljööväärtuslik ala

Külamiljöo säilitamisel kehtivad eeltoodud miljööalade üldpõhimõtted.

3.20.2.1. Vaisi küla miljööväärtuslik ala

Miljöo säilitamisel kehtivad eeltoodud miljööalade üldpõhimõtted.

3.20.3. Risti ja Palivere alevike jaamahoonete kompleksid

Miljöo säilitamisel kehtivad eeltoodud miljööalade üldpõhimõtted.

3.20.4. Kedre küla keskuse miljööväärtuslik ala

Miljöo säilitamisel kehtivad eeltoodud miljööalade üldpõhimõtted.

3.21. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

Täiendavaid kultuuripärandi objekte ei määrata ning tingimusi ei seata.

3.22. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Planeering määrab riigikaitse otstarbega maa-aladena:

- Kaitseliidu Lääne maleva Ronja lasketiiru Keskvere külas Ronja maaüksusel (45203:002:0186)-piiranguvöönd välispiirist 2000 m;
- Kaitseväe 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 otstarbega maa-alade piiranguvööndis võib mõjutada riigikaitse otstarbega maa-alade ehitise tööviimet, mistõttu tuleb riigikaitse otstarbega maa-alade piiranguvööndis ehitiste planeerimisel ja projekteerimisel arvestada seadustest ja nende rakendamiseks antud õigusaktidest tulenevaid piiranguid ja nõudeid riigikaitse otstarbega maa-alade ehitise tööviime tagamiseks.

Lisaks asuvad planeeringualal Kaitseväe riigikaitse otstarbega maa-alade eripiirkonnad 1A ja 1B (merele orienteeritud harjutusalade ja mereharjutusalade) Perakülas (merele orienteeritud, harjutusalade arenguprogrammi (ÕSMAAP) keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande põhjal sobib mereharjutusalade enam kasutamiseks detsembrist veebruarini);

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

Planeeringualal tuleb arvestada, et Kaitseväge ja Kaitseliit võivad kasutada metsaseaduse alusel metsaalasid riigikaitse otstarbega maa-alade korraldamiseks. Väljaõppe ajal tuleb ümbritsevate alade elanikel ja kasutajatel arvestada riigikaitse otstarbega maa-alade tegevusest tuleneva müra leviku ning raskesõidukite ja

inimeste liikumisega. Väljaõppest tulenevad kahjud (lõhutud teed, truubid, teepeenrad jms) tuleb esimesel võimalusel likvideerida väljaõppe läbiviija poolt.

3.23. Puhke- ja virgestusalade asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

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 määramisel 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 rahvuspargi ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringul (Consultare OÜ 2020).

Põhimõtted ja soovitused puhke- ja virgestusalade arendamiseks:

- kohalik omavalitsus võib alale avaliku juurdepääsu ja parkimisvõimaluste tagamiseks rakendada ptk 3.27 toodud põhimõtteid;
- paigaldada enim külastatavatele aladele infostendid;
- paigaldada olulisemate vaatamisväärsuste juurde suunaviidad ja teabetahvlid;
- puhke- ja virgestusalade arendamisel kaasata kohalikke huvigruppe, teha ideekonkursse 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.

3.24. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisku eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine

Planeeringualal on valdavaks edela ja lõunakaare tuuled, mis on tingitud Atlandi ookeanilt saabuvatest sageli tormituuli põhjustavatest tsüklonitest. Planeeringu koostamisel analüüsiti lageraielangi suuruse piirangute vajadust järgmistes piirkondades:

- **Dirhami küla tiheasustusala ja mere vahelisele alale jääv rannikumets mis on vajalik asustuse kaitseks tormituulte eest.** Nõva looduskaitseala Rooslepa sihtkaitsevöönd. Kuna sihtkaitsevööndis on majandustegevus kaitse-eeskirjaga keelatud, siis üldplaneeringus ei ole vajalik täiendavate piirangute seadmine;
- **Spithami küla ja mere vahele jääv rannikumets, mis on vajalik asustuse kaitseks tormituulte eest.** Nõva looduskaitseala Põõsaspea sihtkaitsevöönd. Kuna sihtkaitsevööndis

on majandustegevus kaitse-eeskirjaga keelatud, siis üldplaneeringus ei ole vajalik täiendavate piirangute seadmine;

- **Roosta puhkepiirkonna ja mere vahele jääv rannikumets, mis on vajalik asustuse kaitseks tormituulte eest.** Kaitseeskiri näeb piirkonnas ette järgmised piirangud:
- metsa majandamisel tuleb säilitada või taastada koosluse looduslik tasakaal ning liikide ja vanuse mitmekesisus;
- turberaie langi pindalaga kuni viis hektarit, kusjuures elustiku mitmekesisuse säilitamiseks tuleb säilikpuudena jätta raielangile alles puid tüvepuidu kogumahuga vähemalt 10 tihumeetrit hektari kohta esimese rinde suurima diameetriga puude hulgast;
- lageraie kuusikutes ja hall-lepikutes langi pindalaga kuni üks hektar, kusjuures elustiku mitmekesisuse säilitamiseks tuleb säilikpuudena jätta raielangile alles puid tüvepuidu kogumahuga vähemalt 10 tihumeetrit hektari kohta esimese rinde suurima diameetriga puude hulgast.

Lageraielangi suurusele täiendavaid piiranguid planeeringuga ei määrata, kuna looduskaitseseadusest tulenevalt on ranna piiranguvööndis lageraie keelatud. Lisaks on eelpool uuritud rannikumetsades looduskaitsealas tulenevad piirangud, mis tagavad piisava kaitse rannikumetsadele ja seeläbi kaitse asustusele.

3.25. Müra normtasemete kategooriate määramine

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele määratakse müra kategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele vastavalt tabelile Tabel 1. Täpsed müra normtasemed (piir- ja sihtväärtused) on esitatud vastavas õigusaktis²¹.

3.26. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Olemasolevad maaparandussüsteemid on kantud planeeringujoonistele. Õigusaktidest tulenevaid piiranguid üldplaneeringuga ei täiendata. Maaparandatud aladel vältida võimalusel maakasutusfunktsiooni muutust. Kui soovitakse ehitada olemasolevate kollektor- ja magistraaltorustike või -kraavide kohale, tuleb tagada alternatiivse lahendusega maaparandussüsteemi toimimine. Kui seoses maaparandussüsteemi ümberehitamisega on tarvis muuta ka naabermaaüksustel olevat maaparandussüsteemi, siis tuleb vastav tegevus kooskõlastada naabermaaüksuste valdajatega ja Põllumajandusametiga.

3.27. Avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine

Avalikes huvides omandamist reguleerib „kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus“.

Planeering määrab avalikes huvides omandamise, koormamise (piiratud asjaõiguse seadmine) või sundvalduse seadmise vajaduse järgnevatel aladel:

- planeeringuga määratud avalikel teedel (vt ptk 3.7.2). Sõidutee teemaa laius arvestatakse minimaalselt 5 m tee teljest;
- avalikult kasutatava elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonitrasside aluse maa osas;
- kavandatavate kergliiklusteede alune maa (vt ptk 3.7.7)

²¹ Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, <https://www.riigiteataja.ee/akt/121122016027>

- kavandataval Riisipere- Haapsalu- Rohuküla raudteetrassil (vt ptk 3.7.8) ehitusprojektiga määratavatel aladel (sh veoalajaamade ja toiteliinide alune maa);
- kavandatavatel kallasrajale juurdepääsude alune maa (vt ptk 3.15);
- määratud puhke- ja virgestusalade alune maa (vt ptk 3.23).

Täpne maavajadus või trassikoridori ulatus määratakse ehitusprojekti või täiendava kokkuleppe sõlmimisel lähtudes hetkel kehtivatest normidest.

Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad riigile või kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule.

Planeeringuga määratud avalike teede eraomandisse jäävatel lõikudel ja määratud kallasrajale juurdepääsude osas on kohalikul omavalitsusel või riigil alus viia peale üldplaneeringu kehtestamist läbi vastavad seaduses ette nähtud toimingud (piiratud asjaõiguse seadmine). Piiratud asjaõigus seatakse kas kokkuleppel omanikuga servituudina või avalikust huvist tulenevalt vastu omaniku tahet kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse sätete alusel.

Kohalik omavalitsus võib jätta üldplaneeringus määratletud avalikuks teeks määratud eratee suhtes eelpoolkirjeldatud toimingud teostamata, kui avalik huvi tee osas on muutunud ja üldplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid.

Üldplaneeringuga selgelt paika pandud avalik teedevõrk tagab asustuse iseloomu arvestavad juurdepääsuvõimalused. Ühte kinnistut, põllu- või metsalappi teenindav eraomandis olev juurdepääsutee ei peaks üldjuhul omama laiemat avalikku huvi, et selle seisundi ja korrashoiu osas tuleks kulutada avalikke vahendeid. Teisepoolt, hoonegrupe või avalikke huviväärsusi teenindavate teede seisukorra tagamist ei saa nõuda vaid erateeomanikult.

3.28. Sanitaarkaitsealaga veehaarete asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Veeseadusest tulenevalt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Sellest tulenevalt tuleks vältida ehitiste planeerimist veehaarde sanitaarkaitsealadele. Täiendavaid sanitaarkaitseala vajavaid rajatisi üldplaneeringuga ei kavandata.

3.29. Üldplaneeringuga lahendatavad muud ülesanded

3.29.1. Asustusüksuse piiri muutmine

Planeeringuga tehakse ettepanek arvata Rõuma külla jääv Metsa tänava osa Risti aleviku koosseisu [töörühmas esile kerkinud ettepanek, mis vajab kaalumist].

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:

- avalikus kasutamiseks määratud erateede avalikes huvides omandamine või avalikes huvides kinnisasjade koormamine;
- 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.

5. Üldplaneeringu kaardimaterjal

Üldplaneeringu eskiisjoonis 1:20000 (neljal lehel) (nr 1/18; 2/18; 3/18; 4/18)

Tihedamate asulate kaardimaterjal:

- Taebla 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).

