

Vormsi Vallavalitsus  
OÜ Pärnu Instituut

**VORMSI VALLA ÜLDPLANEERINGU PÕHISUUNDADE JA JUHTOTSTARBE  
NING E HITUSTINGIMUSTE TÄPSUSTAMISE TEEMAPLANEERING**

***EELNÕU 26.06.2017***

Hullo  
2015-2017

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

## Sisukord

Sissejuhatus.....	3
1. Planeeringu lähteseisukohad.....	4
2. Planeeringulahendus.....	5
2.1. Asustuse arengut suunavad tingimused.....	5
2.1.1. Asustuse paiknemine ja seda kujundavad tegurid.....	5
2.1.2. Veekogude ranna- ja kaldaalad.....	7
2.1.3. Lennuväli ja helikopteriväljak.....	8
2.1.4. Väärtuslik põllu- ja metsamajandusmaa.....	8
2.1.5. Kaitsealune keskkond.....	9
2.2. Ruumikasutuse reserveerimine.....	9
2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	12
2.4. Ruumikasutus külade kaupa.....	12
2.4.1. Borrby.....	12
2.4.2. Diby.....	13
2.4.3. Fällarna.....	13
2.4.4. Förby.....	13
2.4.5. Hosby.....	13
2.4.6. Hullo.....	13
2.4.7. Kersleti.....	14
2.4.8. Norrby.....	14
2.4.9. Rumpo.....	14
2.4.10. Rälby.....	14
2.4.11. Saxby.....	14
2.4.12. Suuremõisa (Storhoa).....	15
2.4.13. Sviby.....	15
2.4.14. Söderby.....	15
2.5. Ruumi kujundamise ja ehitustingimused.....	15
2.5.1. Väärtuslik maastik.....	15
2.5.2. Rohevõrgustik.....	16
2.5.3. Ehitustingimused.....	18
3. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte ja planeeringu elluviimine.....	20
3.1. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte.....	20
3.2. Planeeringu elluviimine.....	20
4. Joonised.....	22
5. Lisad.....	24

## Sissejuhatus

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering (edaspidi Planeering) algatati Vormsi Vallavolikogu 30.04.2012 otsusega nr 9. Planeeringule on algatatud Vormsi Vallavolikogu 25.05.2012 otsusega nr 24 keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Planeeringu eesmärgid tulenevad planeerimisseadusest ja täpsustatud lähteseisukohtadest.

Vormsi valla üldplaneering (kehtestatud Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega nr 8) on koostatud aastatel 2001-2004. Vastavalt üldplaneeringu rakendamise käigus tuvastatud vajadustele määratakse Planeeringus külade kaupa elamu- ja väljaspool külasüdamikke tingimused, mille täitmisel on võimalik ehitada. Selleks täpsustatakse:

- maa kasutamise ja maastiku hooldamise tingimusi (kruntide lubatud vähimad suurused, mis tagavad ehitusõiguse; hoonestusalade paigutus; teedevõrk; vaadete avamine ja säilitamine; kiviaedade avamine ja säilitamine; põldude metsastamine või säilitamine; sadamad ja lautrikohad ning nende ehituskeeluvööndid; loodusrikkuse säilitamise ja majandamise tingimused);
- ehitustingimusi (ehituslune pind; korruselisus; materjal; ukсед, aknad, katus; välisviimistlus).

Planeeringu ruumiline ulatus on Vormsi valla haldusterritoorium ja kajastatavad teemad täiendavad mitmeid üldplaneeringu peatükke. Üldplaneering ja teemaplaneering peavad moodustama lõpuks tervikliku dokumendi. Eelnevat arvesse võttes on otstarbekas lõpuks kehtiva üldplaneeringu seletuskirja muuta, täiendades Planeeringuga mõningaid peatükke ja tõstes osad üldplaneeringu peatükid lisamaterjalide hulka.

Käesolev planeering on menetletud Planeerimisseaduse redaktsiooni RT I, 13.03.2014, 97 järgi, koostamisel on arvesse võetud aga kehtiva redaktsiooni sätteid.

*Täiendatakse vajadusel.*

## 1. Planeeringu lähteseisukohad

Planeeringuga on arvesse võetud asjakohaseid kehtvaid Vormsi valla ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, planeeringuid (nii üldisemaid kui detailsemaid), arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet.

Kohakeskselt on olulisemad kehtiv Vormsi valla üldplaneering, valla arengukavad ja Planeeringule koostatud lähteseisukohad.

Seosed Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega nr 8 kehtestatud üldplaneeringuga.

1. Kehtima jäävad üldplaneeringu üldised põhimõtted keskkonna osas (loodushoid, maastiku väärtused, jmt) ja väärtuspõhine lähenemine. Vajalikud täpsustused ja täiendused on tehtud peale üldplaneeringut koostatud materjalide põhjal (nt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutega ja üldplaneeringut muutvate detailplaneeringutega kehtestatud tingimused). Kirjeldatud täpsustamine ja täiendamine on võrreldav kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustuse käigus tehtava tegevusega, ega ole käsitletav kui üldplaneeringu muutmisenä.

2. Täpsustatud ja täiendatud on ruumikasutamist lähtuvalt kohakesksetest arengutest ja vajadustest või ajas toimunud muutustest keskkonnas. Kirjeldatud täpsustamine ja täiendamine on võrreldav kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustuse käigus tehtava tegevusega, ega ole käsitletav kui üldplaneeringu muutmisenä.

2.1. Täpsustatud ja täiendatud on maakasutust (peamiselt elamualasid). Arvestatud on olemasoleva maakasutusega, kehtestatud detailplaneeringutega, seadusliku ehitustegevusega, koostatud uuringutega ja teemaplaneeringu koostamise käigus läbi viidud analüüsidesega. Avalikult kasutatavate alade puhul on kaasajastatud valla vajadused.

2.2. Täpsustatud ja täiendatud on ruumi kujundamise ja ehitustingimusi. Arvestatud on nii maakonnaplaneeringuga kui kohakesksete arengute ja vajadustega (vajadus seada täpsemad ehitustingimused). Kirjeldatud täpsustamine ja täiendamine on võrreldav kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustuse käigus tehtava tegevusega, ega ole käsitletav kui üldplaneeringu muutmisenä.

## 2. Planeeringulahendus

Käesolevas peatükis on käsitletud Vormsi valla ruumikasutamise üldisi tingimusi ning planeeritud aladele laienevaid ehitustingimusi.

### 2.1. Asustuse arengut suunavad tingimused

Vormsi saare asustusstruktuur on püsinud pikka aega ühetaoline. Identiteedi on kujundanud rannarootsi pärandkultuur, kuna saare asustusele on aluse pannud rootslased. Käesoleva planeeringu valikud lähtuvad väärtuste tuvastamisest, nende säilitamisest või taastamisest.

Usutavasti paikneb vanem asustus saare läänepoolel. Läbi ajaloo on saarele elanike juurde tulnud ja omandit on kujundanud maareformid. Nõukogude aja eelselt lahkus suurem osa vormsilastest läände ja saare elanike hulk ei ole taastunud taasiseseisvumise järgselt. Vormsi saarel on elanud kuni 2500 elanikku. Käesoleva planeeringuga soovitakse luua tingimusi kuni 600 üle talve elavale elanikule. Perioodiliselt kasutatavaid hoonestatud piirkondi ette ei nähta.

Eelistada tuleb ehitusliku maakasutuse koondumist külasüdamikesse (sh olemasoleva hoonestuse tihendamist) ning vältida randade ja loodusalade täisehitamist. Uute hoonete rajamisel tuleb esmajärjekorras kasutada varasema hoonestuse asukohti. Uute kruntide moodustamisel ja ehitusõiguse määramisel tuleb jätkata külale iseloomulikku struktuuri (nt sumbkülas sumbkülale omast krundistruktuuri, teede ja ehitiste paiknemist). Aluseks tuleb võtta võimalusel ajalooline kaardimaterjal (kuni 1940. aasta) ja selgitada moodustatavatele kruntidele piirkonnas omane suurim hoonete arv, hoonete mahud ja paiknemine. Kinnistute jagamisel tuleb püüda säilitada ajaloolise taluõue terviklikkus. Uusi kinnistuid tuleks võimalusel moodustada kasutusest välja langenud põllulappidest. Valdavaks peab jääma Vormsi miljöösse sobivate üksikelamute ehitamine.

#### 2.1.1. Asustuse paiknemine ja seda kujundavad tegurid

Valdavalt on Vormsil levinuim külatüüp hargnevate külatänavate võrgustikuga sumbküla, kuid esineb ka ridaküla. Hoonestatud küla keskus (küla süda) on ümbritsetud põllumajanduslikus (s.h metsamajanduslikus) kasutuses olevate aladega. Väljaspool küla süda paiknevad hooned on valdavalt põllumajanduslikud või majapidamist teenindavad hooned (mitteeluhooned).

Vormsi püsielanikkond on aja jooksul kordades vähenenud, arvestades tipphetke (20. sajandi algus). Asustusele on laastavalt mõjunud aastad 1943-44. Kuigi külade hoonestus on osaliselt hävinud ning kunagisi majaasemeid tähistavad vaid kivijalad, on algse asustussüsteemi järgimine võimalik ja põhjendatud. Keerukas võib eesmärgi saavutamine osutada maaomandi tõttu, kuna kõik küla südames paiknevate maaalade omanikud ei pruugi olla huvitatud ehitamisest. Sellega aga suurendatakse survet seni hoonestamata aladele.

Aastate jooksul puutumatuna olnud loodus on kujunenud iseseisvaks väärtuseks, mis toetab saarele peamist tuluallikat – turismi. Vältida tuleb olemasoleva asustuse kontrollimatut laiali valgumist ja hoonestamata looduslikele aladele ehitamist. Saarel tekkinud looduskooslustele ja neil elavatele liikidele on vaja säilitada piisavad alad. Tuleb leida tasakaal kinnisvara arendamisel ja looduskeskkonna vahel aladel, mis on varem olnud inimasustatud kuid tänaseks on asustuse kahanemise tõttu üle võetud loodusväärtuste poolt. Täna oludes tuleb kaaluda saarele omase asustusstruktuuri taastamist ka aladel, mis on varem olnud hoonestatud. Lähtuma peab eesmärgist

## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

lubada ehitada sama otstarbega hooneid nende kunagistele kohtadele (elamu hävinenud elamukohale, abihoone abihoone kohale, jne). Lähtuma peab eelkõige 1940-ndate aastate asustuse (õuede, tootmishoonete, jmt) paiknemisest.

Planeeringuga on kavandatud juhtotstarbe koondumiskohad (vt ptk 2.2). Peamine hoonete rajamine peab toimuma vastava juhtotstarbega alal. Hajaasustus (vt ptk 2.3) peab kajastama saare traditsioonilist miljööd nii ehitatud kui ka ehitamata keskkonnana. Aastaringseks elamiseks on vaja võimaldada piisav ja otstarbekat majandamist võimaldav põllumajandusmaa.

Teenuste ja töökohtade loomise või säilitamisega seotud arendustegevused tuleb koondada olemasolevate külade südamesse või kasutusest väljalangenud (põllumajandus)hoonetesse, tagamaks väljakujunenud asustusstruktuuri jätkusuutlikkust. Nendel aladel on üldjuhul olemas ka juurdepääs avalikult teelt ja ühendused tehnovõrkudega. Nimetatud tingimusi on soovitatav järgida ka elamute rajamisel.

Traditsioonilise miljöö hoidmine eeldab piirkonnas uue hoonestuse rajamisel pigem hoonestuse tihendamist piirkonnale omase mahulise arhitektuuriga (v.t ka ptk 2.3). Seega, eelistada tuleb kasutusest välja langenud hoonestatud alade taaskasutamist. Kunagine asustusstruktuur eeldab külasüdames õuede tihedat paiknemist ja vähest aiamaad õuel.

Külamaastikust on kadunud väiksemad külatänavad, mis võimaldasid otseteid läbi tiheda külasüdame. Võimalusel soodustada nende uuesti teket, mis võimaldab suurendada jalg- ja kergliikluse kasutusmugavust ning vähendada autode kasutamise vajadust.

Saareline ehitustegevus on seotud paratamatult suurema ressursikuluga kui ehitamine mandril. Seega, on keelatud ehitustegevus üleujutusohuga aladel, kus tuleks maapinda tõsta tagamaks ehitiste ohutus. Ehitustegevust võib lubada enne 1940. ehitatud hoonetele (või nende varemetele), mille kunagist olemasolu on võimalik tõendada dokumentaalselt.

Saare keskuseks on Hullo, kuhu on koondunud peamised saare püsielanikkonnale pakutavad teenused. Saarele omane eraldatus seab piiranguid igapäevaseks pendelrändeks mandriga, mistõttu on oluline tugevdada ettevõtluskeskkonda. Paratamatult on suunatud suur osa ettevõtlusest hooajalisele turismimajandusele. Vältida väljakujunenud asustustruktuuri mittejärgivate hoonestatud alade kavandamist ja olemasolevate hoonestatud alade laiendamist väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel. Väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustiku alad kujundavad endast väärtust, mis meelitavad saarele puhkajaid. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikuga (vt ptk 2.5.1).

Puhkemajanduse arendamiseks soodustatakse ruumikasutustingimustega turismitalude ja pansionaatide tegevust. Oluline on säilitada rannaaladele vabad juurdepääsud ja tagada puhketaristu. Saare külastamine peab olema mugav jalgsi ja jalgrattal puhkajatele. Vajadus oleks rajada jahisadam Vormsi põhja- või läänerannikule. Püsiasiastuse suurenemisel tuleb hinnata saare püsiühenduse vajadust. Eeltoodust lähtuvalt on tehtud valikuid elamualade täpsustamisel ja täiendamisel.

Uusi hooneid on lubatud ehitada külasüdamesse selle tihendamist võimaldavatesse kohtadesse (vt kriteeriume allpool) ja varem hoonestatud kohtadesse väljaspool külasüdameid.

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Hoone asukoha valiku kriteeriumid on järgmised.

1. Hoone võib rajada varasema hoone asukohta (eelistatud on sama otstarbega hoone rajamine, põhjendatud vajadusel on lubatud abihoone kasutuselevõtt elamuna);
2. Hoone võib rajada varem hoonestamata asukohale, juhul kui:
  - 2.1. need kohad ei kattu väärtusliku metsa ega väärtusliku põllumajandusmaaga, ei killusta põllumaa massiivi, ega jää korduvalt üleujutatavale alale (vt ka ptk 2.1.2);
  - 2.2. on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või on võimalik kasutada ajaloolist teekoridori;
  - 2.3. ei kaasne vajadust ressursimahukateks tegevusteks (nt olulises ulatuses maapinna tõstmine, kaevetööd, ulatuslik raadamine);
  - 2.4. on olemas võimalus tehnovõrkude rajamiseks ilma, et need jääksid avatud maastikul näha.
3. Erandina on lubatud ehitada taastatavatele puisniitudele, kujundades puisniidust hoone ümber või äärde parkmetsa, kui see ei lähe vastuollu kehitva kaitsekorraga.

Uusi teid tohib rajada erandkorras või ajaloolise külatänavana taastamise eesmärgil selle kunagisse asukohta (vt ka ptk 2.5.3.).

Vormsi valla arengule on oluline puhkemajandus. Elamualade kavandamisel tuleb arvestada, et oleks tagatud juurdepääs avalikule rannaalale ning puhkemajandusliku iseloomuga loodusalale ja pärandmaastikule.

### **2.1.2. Veekogude ranna- ja kaldaalad**

Veekogude ranna- ja kaldaalal<sup>1</sup> toimuvad arendustegevused ja veekogu kasutamine ei tohi halvendada veekogu keskkonnaseisundit. Võimalusel tuleb vältida uute juurdepääsuteede kavandamist ranna-aladele läbi looduskaitseliste objektide, väljaarvatud juhtudel, kui see on vajalik kohaliku eluolu edendamiseks ja traditsiooniliste eluviiside säilimiseks. Juurdepääsud kallasrajale tuleb võimaldada eelkõige ajaloolistes kohtades.

Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd peab tagama nii ranna ja kalda kaitse-eesmärgid kui ka ehitiste ohutuse. Hoonete ohutus on tagatud, kui hoonetes ei tungi ajuvesi. Ajuvesi võib tungida hoonetes korduva üleujutusega alal, milleks on käesoleva planeeringuga määratud 1,5 m kõrgune samakõrgusjoon.

Veekogude ranna- või kalda ehituskeeluvööndit täpsustatakse järgmiselt.

- Käesoleva planeeringu koostamise ajaks vähendatud ehituskeeluvööndid jäävad kehtima.
- Ranna ehituskeeluvöönd on 200 m laiune maa-ala põhikaardile kantud tavalisest veepiirist arvestades, v.a juhul kui korduva üleujutusega ala on laiem. Viimasel juhul ühtib ranna ehituskeeluvöönd korduva üleujutusala piiriga.
- Ehituskeelu sisu lähtub kehtivast õigusest. Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud eelkõige enne 1940. ehitatud hoonetele (või nende varemetele), mille kunagist olemasolu on võimalik tõendada dokumentaalselt – sellega võimaldatakse suunata ranna eripära arvestavat asustust.

---

1 Veekogu ranna- ja kaldaalana käsitletakse maa-ala tavalisest veepiirist maapoole kuni looduskaitsealadega sätestatud ranna ja kalda kasutamist kitsendava kõige laiema vööndi välispiirini (vajadusel tuleb hinnata kohakeskselt vööndi olemasolu). Selles alas teostatakse ranna või kalda kaitset ehk säilitatakse looduskooslused, piiratakse inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, arvestatakse ranna või kalda eripära asustuse suunamisel ning tagatakse vaba liikumine ja juurdepääs.

### 2.1.3. Lennuväli ja helikopteriväljak

Vormis vald on täpsustanud Hullos paikneva lennuvälja ja helikopteriväljaku ehitusõigust.

Hullos paikneb Vormsi lennuväli 700 m pikkuse lennurajaga (murukattega; kandevõime 7 tonni) ja helikopteriväljak.

Lennuvälja saab arendada kõvakattega lennuväljaks lennuraja pikkusega kuni 800 m. Lennuvälja arendamiseks on koostatud detailplaneering.

### 2.1.4. Väärtuslik põllu- ja metsamajandusmaa

Käesoleva planeeringuga määratletakse väärtuslik põllu- ja metsamajandusmaa.

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja püsirohuma ja püsikultuuride all olev maatulundusmaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk boniteet on Lääne maakonna keskmine (33 hindepunkti). Käesolevas planeeringus on lähtutud maakonnaplaneeringu alusandmetest, kus minimaalne põllumajandusmaa massiivi suurus on 2 ha. Arvesse ei võeta maaalasad, mis paiknevad olemasolevatel tootmis- ja elamumaadel ning kõrvaldatud on ebaotstarbekad alad (nt kitsad veekogude kaldarivad, teede äärsed kitsad ribaalad).

Väärtusliku põllumajandusmaale seatakse kaitse- ja kasutustingimused järgmiselt.

1. Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Selleks on reserveeritud vastav ruumikasutus (v.t ptk 2.2)
2. Väärtusliku põllumajandusmaa võimalikult suures ulatuses säilitamise vajadusega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb lisada kaevandamisloale tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

Hinnanguliselt üle poole (ligikaudu 70%) saare pindalast on kaetud metsaga. Riigimetsade osakaal koos riigireservi jäetud metsaga kaetud maadega on kolmandik saare metsadest. Saare lääneosas on valdavalt männi ja kuusemetsad, idaosas lehtpuud. Esineb loopealseid, kadastikke, puisniite (sh kinnikasvanud).

Mets omab saarel olulist tähtsust, kuna seda on kujundanud inimtegevus ja sellel on suur mõju inimtegevusele. Kaasajal pakub mets metsloomadele elupaiku ja majanduslikku ressursi (metsast saadakse toor-, kütte- ja ehitusmaterjal; metsad on oluline osa puhkemajanduses). Vormsi saar on tervikuna jahipiirkond.

Väärtuslik metsamajandusmaa hõlmab:

- vähemalt 4 ha suurused kompaktsed metsamassiive;
- I-III boniteediklassi metsi;
- looduslähedasi pikaajalise maastikulise järjepidevusega metsi.



### **2.1.5. Kaitsealune keskkond**

Vormsi valla kultuurimälestised ning kaitstavad loodusobjektid ja alad on toodud planeeringu lisas 2. Nende kaitsekord lähtub kehtivatest õigusaktidest.

Käesoleva planeeringuga ei tehta ettepanekuid olemasoleva kaitsealuse keskkonna (looduskaitsealade ja kaitse aluste objektide ning kultuuriväärtuste) muutmiseks (sh ei tehta ettepanekuid täiendavalt kaitse alla võtmiseks).

### **2.2. Ruumikasutuse reserveerimine**

Planeeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks ja tagasiulatuv mõju puudub. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *juhtotstarve*. Ruumikasutus on reserveeritud kehtiva üldplaneeringu kohaselt ning tehtud on järgnevad täpsustused:

- Juhtotstarve on reserveeritud külasüdametele, et võimaldada kehtiva õiguse kohaselt detailplaneeringu koostamise vajaduse üle otsustamist.
- Juhtotstarve järgib väljaspool külasüdameid olemasolevat maakasutust või kehtestatud detailplaneeringuid.
- Juhtotstarve määratleb hoonete ehitamise õigust.

Alade reserveerimise all mõistetakse planeeringus määratletud teatud vee- või maa-ala kasutus- ja ehitustingimusi. Ala võib olla reserveeritud järjepidevusest lähtuvalt (säilitades senise kasutuse) või asustust suunavalt senisest sihtotstarbest erinevaks maakasutuseks. Reserveeritud kasutuseks ei pea ala terviklikult ega automaatselt kohe (planeeringu kehtestamisega), kasutusele võtma. Antud ala on võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada reserveeritud otstarbel. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni kuni ta seda soovib. Muutes maakasutust (kas kasutusotstarvet või -intensiivsust) on kohustuslik arvesse võtta Planeeringuga määratud arengusuundi.

*Juhtotstarve* on vastava ala valdav kasutusviis, ehk kogu tegevus konkreetsel alal on allutatud reserveeritud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuseks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutused nagu haljastus, äri, liiklus, kogukondlik jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutuseks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutused nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Käesolev planeering ei erista olemasolevat ja planeeritavat juhtotstarvet, vaid eesmärk on kujutada terviklikku elukeskkonda milleni soovitakse planeeringu elluviimisel jõuda. Juhtotstarbe määramisel konkreetsel alale reeglina järgitakse olemasolevat maakasutust, mis tagab maa kasutamises järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks juhtotstarvete nimestik (vt Tabel nr 1). Loendi koostamisel on arvestatud planeeringu taseme (üldplaneeringu teemaplaneering) ja õigusaktidega ühildatavusega, nt katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei ole määratud kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid, vaid konkreetse piirkonna või küla seisukohast vajalikud. Tulevikus, kui tekib vajadus planeeringu põhilahendust muuta, saab tabelist juhiseid muutmissettepaneku koostamiseks.

**Käesoleva planeeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid või alaliigid). Reeglina ei tohi juhtotstarbega alal kõrvalkasutus ületada 30% kaardil piiritletud kasutusala mahust (v.a segahoonestusega alal,**

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

vt ptk 2.4.6). See tähendab, et elamualal peab maakasutuse sihtotstarbega elamumaa krundid moodustama 70% või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul detailplaneeringuga, või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel maakorralduslike tegevustega.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Detailplaneeringu kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest.

*Tabel nr 1. Juhtotstarvete nimestik*

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
<b>E</b>	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala.
<b>S</b>	<i>Segahoonestusega ala</i>	Mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
<b>T</b>	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, kaevanduste jt tootmishitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad.
<b>A</b>	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, ning muudeks kasumit mitte taotlevateks tegevusteks ette nähtud ala.
<b>K</b>	<i>Kompensatsiooniala</i>	Majandatavate või looduslike rohealade (s.h metsade, veekogu kalda võsastunud või metsastunud alade), liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste puhveralade ala.
<b>P</b>	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (s.h parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhke tegevuse ja turismi teenindamisele suunatud ehitistele ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala.
<b>L</b>	<i>Liiklusala</i>	Suuremat füüsilist ruumi vajav ja liiklusega (sh ka lennuliiklusega) seotud ala.
<b>H</b>	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse all olev ja kaitse alla võetav ala.
<b>R</b>	<i>Riigikaitsealine ala</i>	Riigikaitsealuste ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala.
<b>M</b>	<i>Maatulundusala</i>	Põllu- ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Samuti väärtusliku põllu- ja metsamajandusmaa ala.

Käesoleva planeeringuga on reserveeritud järgmised juhtotstarbed (Tabel nr 2).

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

*Tabel nr 2. Reserveeritud ruumikasutus*

Lubatud sihtotstarbed	Juhtotstarbed (tähis*)													
	E1	E2	A	S	T1	T2	T3	T4	T5	R	L	M1	M2	M3
Elamumaa	+	+		+				+				+		
Ärimaa	+			+	+	+	+	+			+	+		
Tootmismaa	+		+	+	+	+	+	+	+			+	+	+
Veekogude maa								+	+			+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Jäätmehoidla maa							+							
Riigikaitsemaa										+				
Kaitsealune maa	+		+	+								+	+	+
Maatulundusmaa												+	+	+
Ühiskondlike ehitiste maa	+		+	+								+		
Üldkasutatav maa	+		+	+								+		

\* Tähised (v.t ka järgnevad selgitused):

E1 – reserveeritud elamuala

E2 – olemasolev elamumaa

A – üldkasutatav ala (sh olemasolev üldkasutatav maa, ühiskondlike ehitiste maa, maatulundusmaa).

S – reserveeritud segahoonestusala

T1 – olemasolev tootmismaa (keskkonnasõbralik)

T2 – olemasolev tootmismaa (tehnoloogia vajab insener-tehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks)

T3 – olemasolev tootmismaa (jäätmed)

T4 – olemasolev tootmismaa ja ärimaa (sadam)

T5 – olemasolev tootmismaa (mäetööstus)

R – olemasolev riigikaitsemaa

L – olemasolev transpordimaa

M1 – reserveeritud maatulundusala hoonete ehitamise õigusega

M2 – reserveeritud maatulundusala hoonete ehitamise õigusega (rohevõrgustiku ala, sh metsamassiivid)

M3 – reserveeritud maatulundusala hoonete ehitamise õigusega (väärtuslik põllumajandusmaa)

### **Selgitused tabeli 2 juurde:**

1. Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 30% kaardil piiritletud kasutusala mahust. See tähendab, et elamualal peab elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundid moodustama 70% või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul detailplaneeringuga, või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel maakorralduslike tegevustega.
2. Elamumaa E2 moodustab maareformi käigus, detailplaneeringute või muude otsuste alusel elamumaaks määratud alad.
3. Elamu-, üldkasutataval, segahoonestus- ja maatulundusalal on tootmismaa lubatud vaid tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks.
4. Segahoonestusala on reserveeritud kohtades, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või kus ala on sobilik analoogseteks kasutuseteks. Vajadus tekib eelkõige mitmekülgset arenevates piirkondades ja keskustes, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet. Eelnevast lähtuvalt ei ole segahoonestusalal määratud valitsevat juhtotstarvet.
5. Segahoonestusaladel on tootmismaal lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine.
6. Tootmisobjekt peab mahtuma oma krundile koos tootmisest põhjustatud ülenormatiivse saastega (sh müra ja lõhn). Soovitav on tootmisaladel tähistega T2, T3 ja T5 rajada krundi piirile puhvriks haljasvöönd.
7. Nõrgalt kaitstud või kaitstama põhjaveega aladel eelistada tootmist, mis ei oleks potentsiaalselt ohtlik põhjaveele (nt mahepõllumundus, puidu ja roo töötlemine, nn puhtad tehnoloogiad).
8. Maatulundusalasid M2 ja M3 käsitletakse senise maakasutamise säilitava alana, et tagada traditsioonilist hajaasustust. Maatulundusala M2 moodustab metsamaad (rohevõrgustiku alad, sh metsamassiivid), mida majandatakse metsaseaduse alusel, kus ehitustegevus ei ole lubatud ja detailplaneeringuid ei algatata. Maatulundusala M3 moodustab väärtusliku põllumajandusmaa, mida kasutatakse põllumajandustegevuseks ja kus ehitustegevus ei ole lubatud ja detailplaneeringuid ei algatata.

## **2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus**

Detailplaneeringu koostamise kohustus vastavalt kehtivale Vormsi valla üldplaneeringule (kehtestatud Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega nr 8).

## **2.4. Ruumikasutus külade kaupa**

Ruumikasutus on järgnevalt kajastatud külade kaupa – keskendudes küla südamele ja eraldi hajaasustusele. Küla südames toimub ehitamise koondumine.

### **2.4.1. Borrby**

Borrby on ajalooliselt olnud saare suurimaid külasid, kus talud olid suhteliselt suured. Esimese iseseisvuse perioodil laienes tiheda tänavatevõrguga sumbküla lõunasse külatüübile omaselt, kuid talud paiknesid hõredamalt gruppides. Hoonestus on küll valdavalt esimese Eesti Vabariigi aegne, kuid seda on traditsioonilisel ilmel vähe säilinud. Rannarootslaste lahkumise tulemusena jäid paljud talud tühjaks ja hävinesid. Säilinud on vundamente. Hästi on aga säilinud aegade jooksul välja kujunenud teedestruktuur.

Eelistatud areng on hoonete ehitamiseks kasutada säilinud vundamente.

#### **2.4.2. Diby**

Diby on väike kompaktne tihe sumbküla, mis on läbi sajandi väga hästi säilitanud traditsioonilise külastruktuuri. Täiesti hävinud on vaid üks talu. Mõned vanatalud on jagatud väiksemateks kruntideks ja seeläbi on lõhutud külale omast krundistruktuuri ning moodustatud liiga väikseid krunte, kuhu traditsioonilise külamaastikuga sobivat hoonestust on väga raske rajada.

Diby on rikkaliku traditsioonilise taluarhitektuuriga ning tervikliku ja homogeense miljööga küla, kus hoonete seisund ja säilivus on märkimisväärne. Eelstatud areng on krundistruktuuri säilitamine.

#### **2.4.3. Fällarna**

Fällarna on läbi ajaloo olnud väike küla. Külalt lõunas asusid verstakaardi andmetel veskid. Fällarna on põhimõtteliselt ühe keskse tänavaga sumbküla, kus koos asundustaludega moodustub küla keskele ka väike väljak. Fällarna taludes on vähe kõrvalhooneid.

#### **2.4.4. Förby**

Förby küla nägi veel 19. saj vahetusel hoopis kompaktsem välja ning taludevaheline tänavatevõrkk oli tihedam. Hiljem ei ole küla arenenud mitte sumbkülale omaselt, vaid uued talud on rajatud tee äärde – neist suurem osa mere äärsetele kruntidele. Mitmeid suuremaid talusid on jagatud väiksemateks kruntideks ja küla on omandanud ahelkülale iseloomuliku struktuuri. Siinsed krundid on väiksemad ja ajaloolised hoonedki pigem tagasihoidlikumad. Kõrvalhooneid on kompleksides vähem. Mitmed vana sumbküla alal asuvad talud on hävinud ja alles on vaid vundamendid, mille taastamisele ja hoonestamisele võiks panustada.

#### **2.4.5. Hosby**

Hosby küla on rajatud alles 19. sajandi lõpul endistele Söderby mõisa maadele. Tsaariarmee nekrutitele jagatud maid ei hoonestatud sugugi kõiki. Asunikotalud asusid tee ühel küljel üksteise järel.

#### **2.4.6. Hullo**

Hullo on saare keskus ning ühtlasi suurim küla, kus asuvad enamus sotsiaalsest taristust ja teenustest.

19. ja 20. sajandivahetusel, vahetult enne küla laienemist, asusid talud ahelküla põhimõttel põhjasuunal Sviby, Rumpo, Suuremõisa ristmiku ümbruses tee lääneküljel ja nende vastas üle tee asusid küla tuulikud. Saare keskuseks kujunes Hullo 20. saj algul. Taludest põhja poole rajati hulgaliselt suvitajatele mõeldud pansionaate ning suvilaid (enamikus viimastest elati ka talvel). Säilinud on mitmeid eestiaegseid taluelamuid, mille arhitektuurne ilme on pansionaatide ja suvilate omast lihtsam ning tagasihoidlikum. Peaaegu kõik säilinud endisaegsed pansionaadid on heas korras. Miljösse ei sobitu nõukogudeaegsed lao- ja tootmishooned õigeasukiriku ümbruses. Taasiseseisvumise järel liideti Hulloga kirikumõisa maadele sõjaeelse Eesti Vabariigi perioodil rajatud väheste taludega Håkabackan. Hullo keskuse ja Kersleti vahelise tee ääres asuvad lisaks kunagisele köstrielamule veel viis asundustalu. Elamud on võrdlemisi väiksed ning suhteliselt tagasihoidlikud. Kõrvalhoonete hulk on väiksem kui põlistalude juures. Hästi säilinud on ka endine köstri elamu (Köstri) ühes algsete arhitektuursete detailidega.

Ehituslikult olulistel või suurematel väljakujunemata struktuuriga aladel Hulloos võib vallavalitsus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist. Konkurss on kohustusliku maketi nõudega.

#### **2.4.7. Kersleti**

Kersleti on üks saare vanemaid ning läbi ajaloo ka suuremaid külasid. Üksikud talud on lisandunud külatuumikust eemale. Ajalooline teedevõrk on osaliselt hävinud, kuid mitmes kohas maastikus veel tuvastatav. Ajalooline krundistruktuur küllaltki hästi säilinud: eriti küla idapoolses osas kahes grupis, kus küllaltki suuri krunte hiljem pole väiksemateks jagatud. Enamik ajaloolistest hoonetest on hävinud, sealjuures ka mitmed terved talud. Mitmed 20. saj esimestel kümnenditel ehitatud elamud on oma ajaloolise ilme remontimise teel kaotanud. Säilinud on 1908. a ehitatud palvemaja. Küla piiril asuvad nõukogudeaegsed laudad.

#### **2.4.8. Norrby**

Vabariigi ajal rajati uusi talusid nii külatuumikusse kui sellest kaugemale, kuid Norrbyst ei kujunenud kunagi hargnevate külatänavatega sumbküla ja küla jäi talude arvu poolest võrdlemisi väikseks. Uusi talusid on rajatud üksikult. Tänapäevane Norrby on hävinenud talude ja külatuumikust eemale rajatud taludega sumbküla, kus talud asuvad lühemate ja pikemate vahemaade järel mõlemal pool teed ning mõned talud ka külatuumikust kaugemal. Ajaloolises külatuumikus paiknevad talud tihedamalt (mõnes kohas on talude jagamise teel kujunenud väiksemad). Põlistalud on pisut suuremad ning hoonete poolest rikkamad. Norrby üldine hoonete seisund ja säilivus on märkimisväärne. Norrby rannikul asub Norrby alumine tuletorn, ülemine tuletorn asub küla südame lõunapiiri lähistel.

#### **2.4.9. Rumpo**

Rumpo küla asub poolsaarel. Sumbküla tihe struktuur – nii teedevõrk kui krundid – on Rumpos väga hästi säilinud. Talud asetsevad tihedalt üksteise kõrval külateede ääres. Lisaks sellele on suur osa traditsioonilisest arhitektuurist küllaltki algupäraselt ning märkimisväärselt heas seisundis säilinud ja on ühtlasi säilitanud valdavalt ajaloolise tervikliku küla ilme.

#### **2.4.10. Rälby**

Rälby küla ajalooline krundi- ja teede struktuur on hästi säilinud. Sumbküla ei ole pärast 19.-20. saj vahetust oluliselt laienenud. Peale kahe talu, mis asuvad külast kaugel põhjas neemel, ei asu ükski talu külatuumikust eemal. Kõik hilisemad muutused on toimunud selle väljakujunenud maksimumi raames. Samuti on vähe hilisemat suuremate talude jagamist. Kuid kuigi palju traditsioonilist ajaloolist taluarhitektuuri on säilinud, on hoonete ilmet muudetud (remontimiste tõttu).

#### **2.4.11. Saxby**

19. ja 20. sajandi vahetuseks oli Saxbyst kujunenud väike 15 talust koosnev sumbküla ühes sellele külatüübile iseloomuliku tänavatevõrguga. Külast idas ja põhjas asusid veskid. Esimese Vabariigi ajal külasüdamesse uusi talusid ei rajatud, mistõttu on Saxby ajalooline plaanstruktuur väga hästi säilinud – sisuliselt kõik ajaloolised talud on kaardilt loetavad ning mitmed neist tänapäeval ka hoonestatud. Samuti tuleb esile tõsta talude kõrget heakorra taset ning asjatundlikku taastamistööd. Nipearsi talu on ühtlasi kogu saare kontekstis autentsemaid ning paremini säilinud traditsioonilisi talusid – säilinud kõrvalhoonetest pärineb ilmselt enamik 19. sajandist, elamu ehitati 20. sajandi

## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

esimestel kümnenditel. Külast eemal kirdes asub neli asunikustalu, mille õued tänasel päeval on minimaalselt kui üldse hoonestatud. Küla tuumikust eemal mere ääres asuvad tulepaak ja tuletorni kompleks.

### **2.4.12. Suuremõisa (Storhoa)**

Suuremõisa hõlmab tänapäeval lisaks endisaegsele Magnushofi mõisale ka asundusi Kärret ja Bussbyt. Niiõelda peatee äärde jäävad mõisa valdavalt varemetses hooned, mille vahele on pärast II maailmasõda talusid rajatud. Kuid neid on ehitatud ka varemetses sisse. Lõunapool asuvad omariikluse perioodil mõisamaadest jagatud Kärre küla asundustalud, mis paiknevad enim ahelkülätüübile iseloomulikult kahel pool teed lühemate ja pikemate vahemaade tagant. Tihedamalt on talusid kobaras lõunapoolseimas otsas endises Bussby külas, kus tee tagasi põhja suure tee poole keerab, moodustades U-kuju. Nii Bussbys kui Kärres on säilinud terve hulk sõjaeelse Eesti Vabariigi aegset hoonestust. Suuremõisa piirkond on võrreldes II maailmasõja järgse seisuga palju muutunud nii teedevõrgu kui plaani- kui ruumilise struktuuri poolest.

### **2.4.13. Sviby**

Sviby oli 19. saj lõpul suhteliselt tiheda tänavate võrgustikuga võrdlemisi suur ning kompaktne sumbküla. Pärast 1932. a suurt põlengut, kus hävis pea täielikult osa külast, ehitati nii palju kui võimalik kiirelt üles. Lisaks laienes küla hiljem, kuid enam mitte sumbkülale iseloomulikult, vaid uusi talusid rajati rohkem külast välja viivate teede äärde (väikeste gruppidega, kusjuures grupis olevate elamute arhitektuurne lahendus oli sarnane). Külasüdame ümber peamiselt lääne ja lõuna suunda on lisaks rajatud hiljem asunikutalusid. Sviby on üks paremini säilinud ajaloolise teedevõrguga küladest. Esile tuleb tõsta ka mitmekesisest traditsiooniliste hoonete hulka. Küla põhjaossa ja küla keskel asuva ristmiku lähedusse kokku neljale tühjaks jäänud krundile ehitati nõukogude perioodil tüüpprojekti alusel uued elamud ühes kõrvalhoonetega. Hooned on miljöösse mahult ja arhitektuuriselt lahenduselt võrdlemisi hästi sulanduvad, kuid samas ka hästi eristatavad – nii ei teki kahtlust, et tegemist on hilisemate lisandustega ajaloolisesse keskkonda.

### **2.4.14. Söderby**

19. saj lõpul oli Söderby suurus 12 talu, millest kolm asusid külasüdamest veidi eemal (kaks Norrbyssi viiva tee ääres). Tuulikud asusid külast lõunas ühisel platsil. Söderby on üks neist sumbküladest, kus külasüdames on mitmeid krunte, mille taashoonestamine oleks äärmiselt perspektiivikas. Omariikluse perioodil küla plaanistruktuur oluliselt ei muutunud. Nõukogude perioodil on hävinenud mitmeid talusid ja hooneid ning tänapäeval on Söderbys vaid viis talu, millest üks asub külast nii kaugel, et seda võiks ekslikult pidada Norrby koosseisu kuuluvaks. Külas on nii hästi säilinud ning küllaltki rikkaliku hoonestusega talud kui ka saare miljöösse absoluutselt sobimatu hoonete paigutuse ja arhitektuurse lahendusega kaasaegne suvitustalu.

## **2.5. Ruumi kujundamise ja ehitustingimused**

Järgnevalt on esitatud ruumikasutuse tingimused, mis sisaldavad nii ruumikujundamise kui ka ehitustingimusi.

### **2.5.1. Väärtuslik maastik**

Vormsi saar on terves ulatuses määratletud maakonnaplaneeringus kui riikliku tähtsusega väärtuslik maastik. *(Võimalik täiendamine.)*

## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Järgnevalt on esile toodud eelnevat täiendavad põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks Vormsi vallas.

1. Olulise ruumilise mõjuga objektide ja kõrgehitiste või rajatiste nagu mastide, tuulegeneraatorite jms, kavandamisel väärtuslikele maastikele tuleb arvestada nende sobivusega ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega.
2. Tööstus- ja majandushooned planeeritakse ja ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele.
3. Väärtuslikele maastikele jäävate jõgede kallastel ei vähendata üldjuhul ehituskeeluvööndit, v.a enne 1940. ehitatud hoonetele (või nende varemetele), mille kunagist olemasolu on võimalik tõendada dokumentaalselt.
4. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke hajaasustuses eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele).
5. Väärtuslikele maastikel paiknevaid ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgvendata.
6. Väärtuslikule maastikule jäävad ja maastikupilti kahjustavad amortiseerunud ehitised ja rajatised, kas lammutatakse või säilitatakse tingimusel, et nad ei kujuta ohtu looduses viibijale.
7. Väärtuslikel maastikel asuvad suurema liiklustihedusega kruusateed tuleb muuta tolmuwabaks.
8. 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.
9. Rannaalal asuvale vaatamisväärsuste esile tõstmiseks tuleb arvestada vaadetega merelt ja tagada võimalusel juurdepääs veeteelt.
10. Väärtuslike maastike määratlemise käigus esile toodud ilmekad teelõigud ja vaatekohad tuleb säilitada ning tagada teelõikude hooldus ja sealt avanevate vaadete avatus.
11. Väärtusliku maastiku alale jäävate lahesoppide kinnikasvamist tuleb vältida järjepideva roolõikusega.
12. Juhul, kui väärtusliku maastiku alal on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid väärtuslikule maastikule ning väärtusliku maastiku olemasoluga tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb kaevandamisloale lisada tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

### 2.5.2. Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku ala määratlemise aluseks on Lääne maakonna planeering<sup>2</sup>, mida on täpsustatud lähtuvalt käesoleva planeeringu aluseks oleva aluskaardi täpsusest (võimaldab detailsemalt hinnata erinevate kasutusega alasid). *(Võimalik täiendamine.)*

Rohelise võrgustiku säilimist ja toimimist tagab võrgustikku pikas perspektiivis stabiilselt toetav maakasutus. Järgnevalt on toodud meetmed rohelise võrgustiku säilimiseks ning toimimiseks.

Rohelise võrgustiku määratlemise eesmärgiks on maksimaalselt olemasolevat looduskeskkonda säilitada, et mitte tulevikus asuda seda taastama. Rohelise võrgustiku alad kattuvad suuresti

---

2 Lääne maakonnaplaneering 2030+ (järelvalvesse esitatud planeeringulahendus).



## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Natura 2000 ja rahvusvahelise tähtsusega märgaladega. Rohekoridoride määramisel on arvestatud, et need peavad tagama selle sidususe ja ühtlasi aitama kaasa ka Natura 2000 toimimisele. Koridoridena on määratud liikide liikumise (sh rände) seisukohalt olulised looduslikud elemendid nagu rannajoon ja jõed, aga ka sellised kohad, kus inimtekkeliste struktuuride (nagu teed) tõttu on loodusalad tükeldatud.

Vormsi saar koos Haapsalu lahega on osa rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega tuumalast, mille olulisus tuleneb eelkõige ranniku- ja pärandkoosluste ning lindude rände- ning pesitsuspaikade olemasolust. Käesolevas planeeringus on tolle tuumala siseselt osad alad välja arvatud, et oleks võimalik Vormsi vallas asustuse edasi toimimine.

Rohelise võrgustiku üldised kasutustingimused:

1. Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
2. Rohelise võrgustikus säilitatakse haruldased taimekooslused, vääriselupaigad, pool-looduslikud kooslused jm.
3. Looduslike alade osatähtsus rohelise võrgustiku aladel ei tohi langeda alla 90%.
4. Rohelise võrgustiku aladel on keskkonnasäästlik majandustegevus lubatud ja soovitatav kui seadustest ja kaitseala kaitse-eeskirjadest ei tulene teisiti.
5. Tuumalal paikneva maauksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks kui kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Uusehitisi lubada erandlikult, vastavalt igakordsele mõjude hindamisele.
6. Rohelise võrgustiku tugialadel tuleb vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu.
7. Infrastruktuuri objektide ja uute kompaktse hoonestusega alade kavandamisel peab vältima rohelise võrgustiku tugialade killustamist.
8. Rohelise võrgustiku tugialal tuleb reeglina vältida maavarade ja maa-ainese kaevandamist ning turbatootmist.
9. Juhul, kui rohelise võrgustiku aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid rohelisele võrgustikule ning rohevööndi toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmise, korrastamistingimuste andmise ja nende alusel korrastamisprojekti koostamise. Vajadusel tuleb kaevandamisloale lisada tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.
10. Maardlad, mis jäävad rohelise võrgustiku aladele ja kus maavara veel ei kaevandata, toimivad kuni maavara kaevandamiseni rohelise võrgustiku osana. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala rekultiveerida ja taastada rohelise võrgustiku osana.
11. Rohelise võrgustiku aladel maaparandustööde planeerimisel hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
12. Rohelise võrgustiku tugialal rajada prügilaid ja jäätmeoidlaid ning teisi olulise ruumilise mõjuga objekte vaid äärmisel vajadusel.
13. Maastikuhooldust korraldatakse maastikuhoolduskava ja metsamaade majandamist metsakorralduskavade alusel.
14. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine ei tohiks oluliselt muuta veekogude looduslikku seisundit.
15. Väga suure külastatavusega rohelise võrgustiku aladel paiknevate puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduslik keskkond ei saaks ohustatud (piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine, prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad jms).
16. Toetada ökoturismiga seonduvaid tegevusi.

## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

17. Puutumatus looduses liikumist suunata looduse õppe- ja matkaradade rajamisega.
18. Koostöös piirkondliku Keskkonnaametiga ja kaitsealade valitsejatega korraldada poollooduslike koosluste ja metsa vääriselupaikade kaitse ja hooldamine.

### 2.5.3. Ehitustingimused

Vormsi saar moodustab tervikuna ajalooliselt väljakujunenud miljööväärusliku ala, millele kehtestatakse valla üldised ehitustingimused. Ajaloolistes hästisäilinud arhitektuurse pärandiga külasüdametes (kantud teemaplaneeringu joonisele) kehtestatakse lisaks üldistele täiendavad ehitustingimused, mille eesmärgiks on nende kõrge väärtusega miljöö kaitsmine.

#### Üldised ehitustingimused

Üldised ehitustingimused kehtivad tervel valla territooriumil ja on järgmised.

1. Ajaloolise teede ja tänavate struktuur säilitakse ning uute rajamisel lähtutakse saarele ajalooliselt omastest lahendustest.
2. Küla kruntide ajaloolist struktuuri säilitakse ja uute kruntide moodustamisel lähtutakse saarele ja külale omasest krundi suurusest, paiknemisest ja kujust.
3. Hoonete paigutamisel krundile lähtutakse saarele omasest traditsioonilisest õueplaneeringust, kus elumaja ja kõrvalhooned paiknevad ümber õue. Üldjuhul püütakse jälgida põhimõtet, kus elumaja katuse harjajoon on paralleelne tänavaga.
4. Uute elumajade ja kõrvalhoonete üldiste proportsioonide (pikkus, laius, kõrgus) määramisel lähtutakse saarel omasest ajaloolisest pikkus-laius suhetest. Hoonete pikkuse ja laiuse min. suhe on 3:2). Elumaja katuse harja maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m. Kõrvalhoonete katuse harja kõrgus on elumaja omast madalam. Katuse räästa kõrgus maapinnast on üldjuhul kuni 3 meetrit.
5. Elumajad ja kõrvalhooned on ettenähtud ühekorruselised, millele võib lisanduda katusekorrus. Kõik hooned on sümmeetrilise viilkatusega, mille kalle jääb vahemikku 40-45 kraadi. Kelpkatused, poolkelpkatused, mansardkatused jms ei ole lubatud. Elumajadele vintskappide ehitamisel järgida saare ajalooliste elamute vintskappide eeskujut.
6. Elumaja ja kõrvalhoonete viimistlusmaterjalina on ettenähtud kasutada saarele omaseid traditsioonilisi materjale.
  - Sokkel: looduslik kivi, betoon, krohv.
  - Välissein: laudvooder, tahutud palk, looduslik kivi. Ümarpalk-välisseinad ei ole soovitud.
  - Katus: roog, katusekivi, plekk, laast, sindel, laud.
  - Aknad ja uksed: Soovitavalt puitraamidega aknad ja puituksed.
  - Korstnapitsid: kivist laotud, krohvitud.

Jäljendavad materjalid (näiteks kivi-imitatsiooniga plekk jms) ei ole lubatud kasutada.

7. Elumajade ja kõrvalhoonete välisseinte viimistlemisel on ettenähtud saarele omaste värvitoonide kasutamine nagu rootsi-punane, traditsiooniline kollane, pastelne sinine jms. Kõrval hoonete viimistlemisel on sobiv kasutada ka männitõrva. Plekk-katuse soovitatavad värvitoonid on traditsiooniline tumepunane ja tume hall. Ebatraditsiooniliste värvitoonide värvitoonide kasutamine ei ole lubatud.
8. Piirdeaedade, aiavärvate ja muude arhitektuursete väikevormide kavandamisel tuleb lähtuda saarele ja külale iseloomulikest materjalidest, konstruktsioonist ja viimistlusest. Võrkpiirete rajamisel valitakse võimalikult tagasihoidlik värv ja soovitatav on rajada võrkpiire koos hekiga. Aiapiirete kõrgus ei tohi ületada 1,5 meetrit.
9. Kõigi kavandavate ehitiste (sh kõrvalhooned, piirded jms) projekteerimisel ja kavandamisel

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

kehtib eskiisi vallavalitsusega kooskõlastamise nõue.

**Ajalooliste hästisäilinud arhitektuurse pärandiga külasüdamete täiendavad ehitustingimused**

Külasüdametes kehtivad üldistele ehitustingimustele täiendavalt järgmised tingimused.

1. Säilitatakse ajalooline külatänavate ja kruntide struktuur.
2. Säilitatakse hoonete ajalooline paiknemine krundil. Uute hoonete asukoha projekteerimisel lähtutakse vastava küla ajaloolistest eeskujudest.
3. Uute elamute ja kõrvalhoonete ning olemasolevate hoonete renoveerimisel järgitakse ja võetakse eeskujuks vastava küla ajaloolised arhitektuursed eeskujud: hoone maht, proportsioon, katuse kalle, räästa laius, verandade ja varikatuste lahendused jms. Samuti järgitakse vastavale külale ajalooliselt iseloomulikke ehituslikke detaile: sokli viimistlus, voodrilaua jaotus, laius ja profiil, veelauad ja vahekarniisid, nende värvilahendus, akende konstruktsioon ja jaotus, katusekatte materjal, lahendus ja värvitoon, katuse konstruktsiooni detailid (sarika otste kuju, viilulauad jne), korstnapitside paiknemine, kujundus ja viimistlus jms. Külasüdametes ei ole lubatud ümarpalk hooned.
4. Aiapiirete ja väravate kavandamisel lähtutakse vastava küla traditsioonilistest lahendustest: materjalist, konstruktsioonist, kõrgusest ja viimistlusest.

**Kaitsealused ehitised**

Kultuurimälestistele kehtivad täiendavalt muinsuskaitseaduses sätestatud nõuded.

### **3. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte ja planeeringu elluviimine**

Käesoleva planeeringu koostamisega on paralleelselt kulgenud üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegiline hindamine (*tervikuna lisatakse planeeringu lisana*). Vastavalt planeerimiseaduse nõuetele tuleb arvesse võtta hindamise tulemusi planeeringu koostamisel. Lisaks tuleb arvesse võtta mõningaid asjaolusid planeeringu elluviimisel.

#### **3.1. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte**

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneeringu KSH toetub asjakohastele arengudokumentidele. Hindamise eesmärgid olid järgmised:

- saavutada teemaplaneeringu lahenduste kooskõla kohalike keskkonnavõimaluste ja piirkondlike üldiste arengueesmärkidega ehk tagada tasakaalustatud ruumiline areng;
- aidata kaasa valla elanikkonna positiivsete hoiakute kujunemisele omavalitsuse arengusuundade osas;
- olla volikogule abivahendiks nii teemaplaneeringu kui ka selle alusel koostatavate detailplaneeringute kehtestamisel.

Keskkonnamõtju hindamisel toimus kaks rööpsset tegevust – planeeringulahenduste nn otsene hindamine ja hindamist saatvad korralduslikud, formaalsed protseduurid: teadete koostamine ja avaldamine, dokumentide avalikustamine, avalikud arutelud. Ekspertgrupp analüüsis planeeringulahendustega avatavate arendustegevuste keskkonnamõtju, leidis mõjudest olulisimad ja otsis neile koostöös planeerijaga vältimise ja/või leevendamise võimalusi.

Teemaplaneeringu puhul on alternatiivide seadmise võimalus väga väike – kõrgemalseisvates arengudokumentides sh maakonnaplaneeringus ning selle teemaplaneeringutes on tehtud ettekirjutusi, mida on võimalik täpsustada, mitte aga ignoreerida. Seadusest tuleneb nõue, et üldplaneering (sh selle teemaplaneeringud), arengukava ning valdkondade arengukavad ei tohi olla vastuolus, mis kitsendab oluliselt võimalusi eelnevate kokkulepete muutmiseks. Lisaks tuleb üldplaneeringus arvesse võtta õigusaktides sätestatud norme ja piiranguid. Sellest tulenevalt valiti alternatiivsete arengustsenaariumite võrdlusesse kitsamalt asustuse suunamise võimalused.

*Peatükki täiendatakse vastavalt KSH aruande eelnõu täiendamisele (26.06.2017).*

#### **3.2. Planeeringu elluviimine**

Käesoleva planeeringuga paralleelselt toimus Lääne maakonnaplaneeringu koostamine.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama ja vastavalt elu käigule, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, läbi uu(t)e detailplaneeringu(te) või üldplaneeringu protsessi muutma.

Käesoleva planeeringuga jäetakse kehtima varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Detailplaneeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud

## Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

vastavalt joonisel. Peale käesoleva teemaplaneeringu kehtestamist tuleb koostatavate detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et planeeringuga seatud tingimused oleksid täidetud.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmist. Vald võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas põhjendatud vastuseis.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust planeeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud on arendaja äriiline risk. Vald võib põhjendatud otsuse või avaliku arutelu alusel muuta planeeringule väljastatud lähteseisukohti, isegi kui see muudab planeeringu põhilahendust. Koostatav planeering peab muutma keskkonna kasutamist paremaks.

Kui huvitatud isik soovib planeeringu koostamise rahastamist valla poolt, algatatakse planeeringu koostamine juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on valla eelarves ette nähtud.

Hajaasustuses võib vald keelduda ehitusloa väljastamisest või nõuda täiendavalt detailplaneeringu koostamist (koos asjakohaste uuringutega) enne ehitusloa väljastamist kui on olemas põhjendatud vastuseis või kavandatud tegevusega ilmnevad negatiivsed keskkonnamõjud naaberalale. Vald võib valida põhjendatud olukorras avatud menetluse projekteerimistingimuste väljastamiseks.

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Vormsi vald. Taristu projekteerimistingimused väljastab koostöös vallaga taristu valdaja või vastav riigi ametkond.

Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringualasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Valla eelarvelised vahendid tuleks koondada oluliste avalike huvidega alade ning ühiskasutuses piirkondade (eelkõige munitsipaalomandi) planeerimisele. Asukohtades, kus on võimalik avalike huvide toetamine arendajate poolt tuleb maksimaalselt kaasata eravahendeid. Planeeringu elluviimiseks vajalikud majanduslikud vahendid on vastastikuselt sõltuvuses Vormsi saare kasvavast atraktiivsusest elu- ja puhkekojana.

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

## **4. Joonised**

**Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering**

**M 1:15 000**

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe  
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

*See lk asendada joonisega.*

## 5. Lisad

Lisa 1. Kehtivad kitsendused *(täiendamisel)*

Lisa 2. Kultuurimälestised ning kaitstavad loodusobjektid ja alad

Lisa 3. Vormsi valla teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise  
hindamise aruanne *(täiendamisel)*

Lisa 4. Planeeringu väljavõtete tingmärgid