

Vormsi Vallavalitsus
OÜ Pärnu Instituut

**VORMSI VALLA ÜLDPLANEERINGU PÕHISUUNDADE JA JUHTOTSTARBE
NING EHTUSTINGIMUSTE TÄPSUSTAMISE TEEMAPLANEERING**

EELNÕU 16.07.2018

**Hullo
2015-2018**

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.....	9
2.1.4. Väärtuslik põllu- ja metsamajandusmaa.....	10
2.1.5. Kaitsealune keskkond.....	10
2.2. Ruumikasutuse reserveerimine.....	10
2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus.....	14
2.4. Ruumikasutus külade kaupa.....	15
2.4.1. Borrby.....	15
2.4.2. Diby.....	15
2.4.3. Fällarna.....	16
2.4.4. Förby.....	16
2.4.5. Hosby.....	16
2.4.6. Hullo.....	16
2.4.7. Kersleti.....	16
2.4.8. Norrby.....	17
2.4.9. Rumpo.....	17
2.4.10. Rälby.....	17
2.4.11. Saxby.....	17
2.4.12. Suuremõisa (Storhoa).....	17
2.4.13. Sviby.....	18
2.4.14. Söderby.....	18
2.5. Ruumi kujundamise ja ehitustingimused.....	18
2.5.1. Väärtuslik maastik.....	18
2.5.2. Rohevõrgustik.....	19
2.5.3. Ehitustingimused.....	20
3. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte ja planeeringu elluviimine.....	22
3.1. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte.....	22
3.2. Planeeringu elluviimine.....	23
4. Joonised.....	25
5. Lisad.....	27

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 elamualad 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 lautrikohad¹ ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndid; loodusrikkuse säilitamise ja majandamise tingimused);
- ehitustingimusi (ehitusala pind; korruselisus; materjal; uksed, 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, kuid koostamisel on arvesse võetud ka kehtiva redaktsiooni sätteid.

¹ Lauter ei ole sadam ja lautri eripäraks on see, et selle kaudu saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda. Muul ja paadisild ei ole lautri osad, vaid on iseseisvad rajatised.

1. Planeeringu lähteseisukohad

Planeeringu koostamisel 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 üldplaneeringu kehtestamist 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 üldplaneeringu muutmisenä.

2. Täpsustatud ja täiendatud on ruumikasutamise tingimusi lähtuvalt kohakesksetest arengutest ja vajadustest või ajas toimunud muutustest keskkonnas. Se tegevus on võrreldav kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustusega ega ole käsitletav 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 analüüsidesga. Avalikult kasutatavate alade puhul on kaasajastatud valla ruumilisi vajadusi.

2.2. Täpsustatud ja täiendatud on ruumi kujundus- ja ehitustingimusi. Arvestatud on nii maakonnaplaneeringu kui ka kohakesksete arengute ja vajadustega (vajadus seada täpsemad ehitustingimused). See tegevus on võrreldav kehtestatud planeeringu ülevaatamise kohustusega ega ole käsitletav 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.

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). 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

Vormsi saarel on levinuim külatüüp hargnevate külatänavate võrgustikuga sumbküla, kuid esineb ka ridakülasid. Hoonestatud küla keskus (külasüdamik) on ümbritsetud põllumajanduslikus (sh metsamajanduslikus) kasutuses olevate aladega. Väljaspool külasüdamikku paiknevad hooned on valdavalt põllumajanduslikud või majapidamist teenindavad hooned (mitteeluhooned).

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

Aastakümnete jooksul puutumatuna püsinud loodus on kujunenud iseseisvaks väärtuseks, mis toetab saare 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. Vanadel talukohtadel, mis on tänaseks asustuse kahanemise tõttu taastanud loodusliku ilme, tuleb leida tasakaal kinnisvara arendamise ja looduskeskkonna vahel. Täna oludes tuleb kaaluda saarele omase asustusstruktuuri taastamist ka aladel, mis on varem olnud hoonestatud. Lähtuma peab eesmärgist lubada ehitada sama otstarbega hooned nende kunagistele kohtadele (elamu hävinenud elamukohale, abihoone abihoone kohale, jne). Lähtuma peab eelkõige 1940-ndate aastate asustuse (õuede, tootmishoonete, jmt)

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

paiknemisest. Vastav ajajärk on valitud, kuna rahvastiku protsessidel tuginev asustusele omane areng katkes.

Planeeringuga on kavandatud juhtotstarbe koondumiskohad (vt ptk 2.2). Peamine hoonete rajamine peab toimuma vastava juhtotstarbega alal. Hajaasustuses (vt ptk 2.3) tuleb järgida saare traditsioonilist miljööd. Püasiaustuse suurendamiseks on vaja hoida ja kestlikult majandada põllumajandusmaad.

Teenuste ja töökohtade loomise või säilitamisega seotud arendustegevused tuleb koondada olemasolevate külasüdamikesse või kasutusest välja langenud (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 külasüdamikes õuede tihedat paiknemist ja vähest aiamaad õuel.

Külamaastikust on kadunud väiksemad külatänavad, mis võimaldasid otseteid läbi tiheda külasüdamiku. Võimalusel soodustada nende taastamist või uute teede rajamist samal põhimõttel, mis võimaldab suurendada jalg- ja kergliikluse kasutusmugavust ning vähendada mootorsõidukite kasutamist.

Ehitustegevus saarel on seotud paratamatult suurema ressursikuluga kui ehitamine mandril. See on keskkonnakaitselisi kaalutlusi täiendav argument, miks on keelatud ehitustegevus üleujutusohuga aladel, kus tuleks maapinda tõsta tagamaks ehitiste ohutust. Ehitustegevust võib lubada enne 1940. ehitatud hoonetele (või nende varemetele), mille kunagist olemasolu on võimalik tõendada vanadelt kaartidelt.

Saare keskuseks on Hullo, kuhu on koondunud peamised saare püsielanikkonnale pakutavad teenused. Saare eraldatus seab piiranguid igapäevaseks pendelrändeks mandriga, mistõttu on oluline toetada kohalikku ettevõtluskeskkonda. Paratamatult on suur osa ettevõtlusest seotud hooajalise turismiga. Vormsi saare elukeskkonna oluliseks osaks on väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustiku alad, mis meelitavad saarele ka puhkajaid. Väljakujunenud asustusstruktuuri mittejärgivate hoonestatud alade kavandamist ja olemasolevate hoonestatud alade laiendamist väärtuslikel maastikel ja roheline võrgustiku aladel tuleb vältida. Selliselt soovitakse hoida saare tervikliku elukeskkonna väärtust ja miljööd. 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 vabad juurdepääsud rannaaladele ja arendada puhketaristut. Saare külastamine peab olema mugav jalgsi ja jalgrattal liikujale. Vormsi põhja- või läänerannikul on potentsiaali jahisadama rajamiseks. Püasiaustuse suurenemisel tuleb hinnata saare püsiühenduse vajadust.

Järgnevalt on täpsustatud üldplaneeringuga seatud hoonete ehitusõiguse andmise tingimusi. Uusi hooneid on lubatud ehitada külasüdamikesse selle tihendamist võimaldavatesse kohtadesse (vt

kriteeriume allpool) ja varem hoonestatud kohtadesse väljaspool külasüdamikku.

Hoone asukohta valiku ja ehitusõiguse andmise kriteeriumid.

1. Külasüdamikus tuleb eelistada külatüübile omast hoonete paiknemist ja vajadusel tihendada hoonestust. Väljaspool külasüdamikke tuleb eelistada rohke haljastusega ümbritsetud hajusat hoonete paiknemist kunagise hoone asukohas või külasüdamiku vahetus naabruses.
2. Hoone võib rajada varasema hoone asukohta (eelistatud on sama otstarbega hoone rajamine, põhjendatud vajadusel on lubatud abihoone kasutuselevõtt elamuna). Hoonele teise asukohta valik peab olema põhjendatud (nt tuleohutusest lähtuvalt) ja võtma arvesse järgnevaid kriteeriume.
3. Põhimõtted, mis tagavad maaüksusele hoone ehitusõiguse.
 - 3.1. Külasüdamikus saab hoone ehitusõiguse krunt, mis järgib traditsioonilist hoonestusviisi ja krundisuurust. Traditsioonilisuse hindamisel tuleb vaadelda vähemalt piirnevaid hoonestatud krunte, vaadeldavate kruntide suurus, nendel paiknevaid hooned ja hoonete rajamise aega.
 - 3.2. Väljaspool külasüdamikke tagavad traditsioonilise hajaasustuse järgmised tingimused koos:
 - 3.2.1. krundi vähimaks suuruseks, mis tagab hoone ehitamise õiguse on 1500 m²;
 - 3.2.2. elamute vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 meetrit.
4. Hoone võib rajada varem hoonestamata asukohale järgmistel tingimustel:
 - 4.1. hoonestamata asukoht ei kattu väärtusliku metsa ega väärtusliku põllumajandusmaaga, ei killusta põllumaa massiivi ega jää korduvalt üleujutatavale alale (vt ka ptk 2.1.2);
 - 4.2. on olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või on võimalik kasutada ajaloolist teekoridori;
 - 4.3. ei kaasne vajadust ressursimahukateks tegevusteks (nt olulises ulatuses maapinna tõstmine, kaevetööd, ulatuslik raadamine);
 - 4.4. on olemas võimalus tehnovõrkude rajamiseks, ilma et need jääksid avatud maastikul näha.
5. Erandina on lubatud ehitada hooned hooldatavatele poollooduslikele kooslustele nende majandamise soodustamiseks, kui see ei lähe vastuollu kehitva kaitsekorraga.

Uusi teid tohib rajada erandkorras ja detailplaneeringu alusel või ajaloolise külatänavaga 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 rannale ning puhkemajandusliku iseloomuga loodus- ja pärandmaastikule.

2.1.2. Veekogude ranna- ja kaldaalad

Veekogude ranna- ja kaldaalal² toimuvad arendustegevused ja veekogu kasutamine ei tohi halvendada veekogu keskkonnaseisundit. Võimalusel tuleb vältida uute juurdepääsuteede kavandamist rannaaladele läbi kaitstavate loodusobjektide, väljaarvatud juhtudel, kui see on vajalik kohaliku eluolu edendamiseks ja traditsioonilise eluviisi säilimiseks. Juurdepääsu kallasrajale tuleb võimaldada eelkõige ajaloolistes kohtades³.

2 Veekogu ranna- ja kaldaalana käsitletakse maaala tavalisest veepiirist maapoole kuni looduskaitseadusega määratud ranna ja kalda kasutamist kitsendava kõige laiema vööndi välispiirini (vajadusel tuleb hinnata kohakeskselt vööndi olemasolu). Selles alas teostatakse ranna või kalda kaitset ehk säilitatakse looduskoozlusi, piiratakse inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, arvestatakse ranna või kalda eripära asustuse suunamisel ning tagatakse vaba liikumine ja juurdepääs.

3 Ajalooliseks kohaks loetakse enne 1940. aastat väljakujunenud juurdepääse kallasrajale, laurile ja sadamale.

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi eesmärgiks on vältida ehitamiseks alasid, mis ei sobi selleks kas seal leiduvate loodusväärtuste (nt kaitsealused liigid) või veekogust lähtuvate mõjutuste (nt korduvad üleujutused) tõttu. Looduskaitseeaduse mõttega on kooskõlas ehituskeeluvööndi ja korduvat üleujutusala paralleelsetena, mitte liituvatena, arvestamine. Sedasi arvestatakse nii ranna ja kalda ehituskeeluvööndi kui ka üleujutusala määramise eesmärgi ning maaomaniku omandipõhiõigust ja sellest lähtuvat võimalikku soovi oma kinnistule midagi ehitada. Kui ranna- ja kalda kaitse-eesmärgid on saavutatud tavalisest veepiirist arvestatuna 200 meetri laiusel ala, siis tuleb eelistada tõlgendust, mis toob kaasa vähem omandipiiranguid.

Vormsi saar ei ole määratletud kui üleujutusohuga seotud oluline piirkond⁴. Lähtuvalt looduskaitseeaduse sättest ja mõttest⁵ tuleb määrata üldplaneeringuga (konkreetsel juhul üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringuga) korduva üleujutusega ala piir, arvestades mereranna eripära.

Vormsi vald määrab käesoleva teemaplaneeringuga korduva üleujutusega ala piiriks 0 meetrit (ehk tavalise veepiiri). Vormsi vald on korduva üleujutusega ala piiri määramisel lähtunud järgmisest.

- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd peab tagama nii ranna ja kalda kaitse-eesmärgid kui ka randa ja kallast kasutatavate elanike (sh maaomanike) õigusi. Vormsi saar paikneb Lääne-Eestis, kus maakerkimine tekitab tundlikke ja väärtuslikke ökosüsteeme. Saarel paikneva asustuse kujunemisel on jälgitav Vormsi elanikke soov kaitsta end ilmastiku eest ning hoiduda looduslike rannaprotsesside mõju eest ja toetada rannakoosluste kaitset. Tekkinud on omanäoline ja ainulaadne elukeskkond, mis on tervikuna määratletud väärtusliku maastikuna (vt ka ptk 2.5.1).
- Kehtiv üldplaneering kehtestati ajal kui looduskaitseeaduses puudus korduva üleujutusega ala regulatsioon (Vormsi Vallavolikogu kehtestas 14.06.2004 määrusega nr 8 üldplaneeringu; korduva üleujutusega ala regulatsioon hakkas kehtima 01.04.2007, RT I 2007, 25, 131). Üldplaneeringu kehtivuse jooksul, sh peale 01.04.2007, ei ole teadaolevalt olnud olukordi, kus rannaprotsessid mõjutanuks rannaala ja selle kasutajaid kaugemal kui 200 m tavalisest veepiirist.
- Varasemalt ei ole korduva üleujutusega ala määratud ja selle määramise õigus mererannal kuulub kohalikule omavalitsusele⁶. Kohalikul omavalitsusel tuleb ruumilise planeerimise käigus tagada mh tasakaalustatud ruumiline areng ja soodustada mh keskkonnahoidlikku arengut.⁷ Määrates korduva üleujutusala piiriks tavalise veepiiri on arvestatud nii ranna kaitse-eesmärgi kui ka maaomanike omandipõhiõiguse riivet.

Lähtuvalt eelnevast täpsustatakse veekogude ranna- või kalda ehituskeeluvööndit järgmiselt.

1. Käesoleva planeeringu koostamise ajaks juba vähendatud ranna ehituskeeluvööndi ulatused jäävad kehtima.

Kehtiva üldplaneeringu kohased ranna ehituskeeluvööndi ulatused on kirjeldatud teemaplaneeringu

4 Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud reiskide maandamiskava. Keskkonnaministeerium. Kinnitatud Vabariigi Valitsuse poolt 07.01.2016

5 Looduskaitseeaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seaduse eelnõu 927 SE I. Leitav Riigikogu kodulehelt.

6 Looduskaitseeadus § 35 lg 3¹ – RT I, 26.01.2018, 10

7 Planeerimisseadus § 1 lg 1 – RT I, 29.06.2018, 38

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

lisas 1 ja kantud planeeringu joonisele.

2. Ranna ehituskeeluvöönd on 200 m laiune maa-ala põhikaardile kantud tavalisest veepiirist arvestades, v.a järgnevad muudatused.

3. Ajalooliselt⁸ on ehituskeeluvööndit ja üleujutusala käsitletud paralleelselt ja ehitamine on olnud keelatud ehituskeeluvööndis ja sellest välja jääval üleujutataval alal.

Looduskaitseaduse järgi koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast, ranna ja kalda piiranguvööndi, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi, ranna ja kalda veekaitsevööndi laiuusest.

Kuna vööndite laiuse arvestamise lähtejooneks on tavaline veepiir ja korduva üleujutusega ala piiriks on määratud 0 meetrit, siis ei saa tavapärase laiuusega ehituskeeluvöönd ulatuda Vormsi saarel kaugemale kui 200 m veepiirist ning järelikult lõpeb looduskaitseaduses nimetatud ehituskeeluvöönd merepiirist 200 m kaugusel.

Vormsi saare eripära arvestava asustuse kujunemiseks tuleb piirata ehitustegevust kohtades, kus ei ole tagatud hoonete ohutus. Selleks on peamiselt kohad kus ajuvesi⁹ võib tungida hoonesse. Hinnanguliselt võib ajuvesi Vormsi saarel ulatuda meretuultele avatud randades väga harvadel juhtudel 1,5 meetrini kõrgusjooneni. **Vormsi vald suurendab käesoleva teemaplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi kuni 1,5 meetri samakõrgusjooneni.**¹⁰

4. Teemaplaneeringusse on kantud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuna järgmised alad.

- Hosby külas on tehtud ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust kuni Hosby teeni, mistõttu jääks ranna ehituskeeluvööndist välja katastriüksused tunnusega 90701:003:0350, 90701:003:0530, 90701:003:0292, 90701:003:0731, 90701:003:1031, 90701:003:1221, 90701:003:0607, 90701:003:0194, 90701:003:0372, 90701:003:0480. Vähendatav ala on pikenduseks Hosby külasüdamikule kohas, kus leidub olemasolevaid hävinenud hoonete asukohti.
- Forby külas on tehtud ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust kuni Bygvägen teest mere poole jääva juurdepääsuteeni (eratee), mistõttu jääks ranna ehituskeeluvööndist välja katastriüksus tunnusega 90701:001:0489, osaliselt jääks ranna ehituskeeluvööndist välja katastriüksused tunnustega 90701:002:0136, 90701:002:0395 ja 90701:001:0493. Vähendatav ala võimaldab Forby külas külasüdamiku laiendamist ja olemasoleva hoonestamata elamumaa kasutusele võttu.

Mõlemad vähendamise ettepanekud on seotud eelkõige enne 1940. ehitatud hoonete taastamise (sh varemetele ehitamise) võimaldamisega. Selliste hoonete kunagist olemasolu on võimalik tõendada dokumentaalselt.

8 Kuni 09.05.2004 kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse § 9 lg 6 (RT I 1995, 31, 382) järgi laienes üleujutatavatel aladel ehituskeeld kõrgveepiirini juhul, kui kõrgveepiir ulatus kaugemale kui ehituskeeluvöönd.

9 Ajuvesi on tuule toimel ajutiselt ümberpaigutatud vesi (nt tormide tagajärjel).

10 Vastavat käsitlust toetab Lääne maakonnaplaneering 2030+ vastuvõetud ja avalikustatud eelnõu.

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Vormsi vald on terves ulatuses väärtuslik kultuur- ja loodusmaastik. Vastavalt Lääne maakonnaplaneeringule on tegu I klassi alaga, mis on kõige väärtuslikumad maakondliku (võimaliku riikliku) tähtsusega alad. Täpsemalt vaata Vormsi vallas rakendatavaid tingimusi teemaplaneeringu ptk 2.5.1. Väärtusliku maastiku hoidmiseks tuleb võimaldada väärtusi loonud hoonete ehitmine ja tingimustele vastava keskkonna rajamine (sh maastikke hooldada).

Elamualade, mille kohta on tehtud ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, asukoha valikul on teemaplaneering suunatud ajalooliste külade taastamisele ja nende mõningasele laiendamisele. Sellega toetatakse ranna eripäraga arvestava asustuse taastamist.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi kitsenduse sisu lähtub kehtivast õigusest.

2.1.3. Lennuväli ja helikopteriväljak

Vormis vald on täpsustanud Hulloos paikneva lennuvälja ja helikopteriväljaku ehitusõigust detailplaneeringuga. Teemaplaneeringusse on vastav lahendus kantud sisse üldistatult.

Hulloos paikneb 700 m pikkuse lennurajaga Vormsi lennuväli (murukattega, kandevõime 7 tonni) ja helikopteriväljak. Lennuvälja arendamiseks koostatud detailplaneering võimaldab lennuraja pikendada kuni 800 m pikkuseks ja muuta rajakatendi kõvakatteks.

2.1.4. Väärtuslik põllu- ja metsamajandusmaa

Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja püsirohumaa ja püsiluultuuride all olev maatulundusmaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk boniteet on vähemalt Lääne maakonna keskmine (33 hindepunkti). Käesolevas planeeringus on lähtutud maakonnaplaneeringu alusandmetest, kus minimaalne väärtusliku põllumajandusmaa massiivi suurus on 2 ha. Arvesse ei võeta maaalasad, mis paiknevad olemasolevatel tootmis- ja elamumaadel ning kõrvaldatud on ebaotstarbekad alad (nt kitsad ribad veekogude ja teede ääres). Väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. Selleks on reserveeritud vastav ruumikasutus (v.t ptk 2.2)

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.

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.

Väärtuslikuks metsamajandusmaaks on määratud järgmistele tunnustele vastavad metsad:

- 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. Teemaplaneeringuga ei tehta ettepanekuid kultuurimälestiste ning kaitstavate loodusobjektide ja alade kaitsekorra muutmiseks ega täiendavalt maaalade või objektide kaitse alla võtmiseks.

Suuremõisa asulakoha alal enne võimalikke kaevetöid tuleb läbi viia arheoloogilised eeluuringud¹¹, et selgitada välja arheoloogilise kultuurikihi võimalik lasumine. Leidumise korral tehakse eeluuringu käigus kindlaks kultuurikihi olemus ja infomahukus, mille tulemuste alusel saab hinnata edasiste uuringute vajadust, mahtu, metoodikat.

Mujal Vormsi vanades külates ja talukohtadel tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Kehtivast õigusest¹² tulenevalt on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

2.2. Ruumikasutuse reserveerimine

Planeeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks ja tagasiulatuv mõju puudub. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *juhtotstarve*.

Alade reserveerimise all mõistetakse planeeringus määratletud teatud vee- või maaala kasutus- ja ehitustingimusi. Ala võib olla reserveeritud järjepidevusest lähtuvalt (säilitades senise kasutuse) või asustust suunavalt (senisest sihtotstarbest erinevaks maakasutuseks). Reserveerimine ei kohusta ala terviklikult ega automaatselt kohe peale planeeringu kehtestamist vastaval juhtotstarbel kasutusele võtma. Reserveeritud juhtotstarve on kohustuslik siis, kui maaomanik soovib muuta senist maakasutust.

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, n-ö traditsiooniline väiketootmine (puit, toit, kala, käsitöö jms mis ei põhjusta naabrusõiguste rikkumisi) jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutuseks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutused nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Käesolevas planeeringus ei eristata olemasolevat ja planeeritavat juhtotstarvet, vaid eesmärk on kujutada terviklikku elukeskkonda, milleni soovitakse planeeringu elluviimisel jõuda. Konkreetsele alale juhtotstarbe määramisel järgitakse reeglina olemasolevat ruumikasutust, mis tagab maa kasutamises järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks juhtotstarvete nimestik (vt Tabel nr 1). Loendi koostamisel on lähtutud planeeringu tasemest (üldplaneeringu teemaplaneering) ja õigusaktidega kooskõlast, nt katastriüksustele määratlavatest maakasutuse sihtotstarvetest (nt kaitsealune maa, maatulundusmaa jne). Planeeringus ei ole reserveeritud alasid kõikidel tabelis toodud juhtotstarvetel, vaid kasutatud on neid, mis on vajalikud konkreetse piirkonna või küla seisukohast. Kui edaspidi tekib vajadus planeeringu põhilahendust muuta, siis saab tabelist juhiseid muutmissettepaneku koostamiseks.

11 MuKS § 40 lg 5 – RT I, 23.03.2015, 128

12 MuKS § 30–33, 443 – RT I, 23.03.2015, 128

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Tabel nr 1. Juhtotstarvete nimestik

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, kus on lubatud maamajandust toetavad väikesemahulised tegevused.
S	<i>Segahoonestusega ala</i>	Mitmekülgse kasutusega ehitiste (sh ettevõtlus) ning neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala.
T	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, kaevanduste jt tootmishitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala koos tootmisest tulenevate mõjualadega.
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate ehitiste ja neid teenindava taristu ning muudeks kasumit mittetaotlevateks tegevusteks ette nähtud ala.
K	<i>Kompensatsiooniala</i>	Majandatavad või looduslikud rohealad (sh metsad, veekogude võsastunud või metsastunud kaldaalad), liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste puhveralad jms kahjulikke keskkonnamõjusid kompenseerivad ala.
P	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (sh parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhke- ja turismiotsustarbete ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala.
L	<i>Liiklusala</i>	Suurema ruuminõudlusega liiklusega (sh lennuliiklusega) seotud ala.
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitsealune ja kaitse alla võetav ala.
R	<i>Riigikaitsealine ala</i>	Riigikaitse ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala.
M	<i>Maatulundusala</i>	Põllu- ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Samuti väärtusliku põllu- ja metsamajandusmaa ala.

Reserveeritud juhtotstarve sisaldab maakasutamise sihtotstarvete liike, mida on lubatud moodustatavale katastriüksusele määrata. Reeglina ei tohi juhtotstarbega alal kõrvalkasutus ületada 30% kaardil piiritletud kasutusala pinnast (v.a segahoonestusega alal, vt ptk 2.4.6). See tähendab, et elamualal peavad elamumaa maakasutuse sihtotstarbega krundid moodustama 70% või enam. Alade piire võib nt kinnisomandi piiride järgi hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul detailplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel võib piire täpsustada maakorralduslike tegevustega.

Ruumikasutus on reserveeritud kehtiva üldplaneeringu kohaselt (Tabel nr 2). Juhtotstarbe reserveerimisel on järgitud olemasolevat maakasutust, detailplaneeringuid¹³ ja ehituslube. Küläsüdämike piirides on reserveeritud elamuala.

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

¹³ Detailplaneeringutest on arvesse võetud algatatud, vastuvõetud ja kehtestatud planeeringud.

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 (jäätmehoidla)

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)

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Selgitused tabeli 2 juurde:

1. Detailplaneeringu koostamise kohustuse selgitamiseks vt ptk 2.3.
2. Elamumaal tähisega E2 moodustavad maareformi käigus, detailplaneeringute või muude otsuste alusel elamumaaks määratud alad.
3. Elamu-, üldkasutataval, segahoonestus- ja maatulundusalal on tootmismaa sihtotstarve lubatud vaid tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks.
4. Segahoonestusala on reserveeritud kohtades, kus ala on sobilik analoogseteks kasutusteks või võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või kus ala on sobilik analoogseteks kasutusteks. 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 vastavale krundile koos tootmisest põhjustatud ülenormatiivse kahjuliku mõjuga (sh müra ja lõhn). Tootmisaladel tähistega T2, T3 ja T5 on soovitatav rajada tootmisobjekti krundi perimeetrile puhvriks haljasvöönd.
7. Nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel eelistada tootmist, mis ei ole potentsiaalselt ohtlik põhjaveele (nt mahepõllumundus, puidu ja roo töötlemine, nn puhtad tehnoloogiad).
8. Maatulundusaladel tähistega M2 ja M3 säilitatakse senine maakasutus, et hoida asustus hajusana. Maatulundusala tähisega M2 moodustavad metsamaad (rohevõrgustiku alad, sh metsamassiivid), mida majandatakse metsaseaduse alusel. Nendele aladele ei ole lubatud ehitada hooneid. Maatulundusala tähisega M3 moodustavad väärtuslikud põllumajandusmaad, mida kasutatakse põllumajandustegevuseks. Ka nendele aladele ei ole lubatud ehitada hooneid.

2.3. Detailplaneeringu koostamise kohustus

Käesoleva teemaplaneeringuga täpsustatakse alapid, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Vormsi arenguprioriteediks on soodustingimuste loomine külasüdamike (taas)hoonestamiseks ja mõõduka privaatsuse hajaasustuse teke eelkõige saare sisepiirkondades. Planeeringu joonisele on kantud külasüdamikud.

Detailplaneeringu koostamise kohustuse rakendamisel lähtutakse järgmisest:

- Maatulundusaladel tähisega M2 ei ole ehitustegevus lubatud (vt ptk 2.2) ja detailplaneeringuid ei algatata.
- Maatulundusaladel tähisega M3 ei ole ehitustegevus lubatud (vt ptk 2.2) ja detailplaneeringuid ei algatata.
- Elamualadel tähisega E2 saab ehitada detailplaneeringut koostamata.
- Kehtiva üldplaneeringuga määratud külasüdamikes, v.a Hullos, saab ehitada detailplaneeringut koostamata.

Kõik eelpool nimetatud aladel on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib volikogu otsuse alusel loobuda. Detailplaneeringu koostamise kohustusest loobudes tuleb järgida teemaplaneeringuga reserveeritud ruumikasutust ja ehitustingimusi.

Detailplaneeringu koostamise kohustusest võib Vormsi vallas loobuda eelkõige järgmistel juhtudel.

- Hoonestatav maatükk paikneb külasüdamiku alal.

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

- Ühele maatükile kavandatakse üks elamu ja kuni kuus abihoonet. Kavandatava elamu vahekaugus lähimast elamust on vähemalt 100 m.
- Kavandatava tegevuse tulemusel ei teki kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega ala.

Detailplaneeringu kohustuse kohaldamisel arvestada soovitud, mille kohaselt kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega alad vallas on järgmised.

- Kompaktse hoonestusega, tänavate ja ühiste tehnovõrkudega aleviku- või külaosa.
- Suvila või aiandusühistu maa-ala.
- Ühepereelamute aiamaade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m.
- Eraldiseisev rida- või sektsioonelamu(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga.
- Eraldiseisev üle 1000 m² ehitusalase kogupinnaga tootmishoone(te) või laohoone(te) ala koos selle teenindamiseks vajaliku maaga.
- Kämpingu või motelli maa-ala.
- Puhkeküla või puhkebaasi maa-ala.
- Spordikompleksi või supelranna maa-ala.
- Väljaspool asulat asuva mõisasüda koos selle juurde kuuluva pargi maa-alaga.
- Väljaspool asulat paikneva sadama, lennuvälja, autoteenindusjaama või bensiinjaama ala koos nende teenindamiseks vajaliku maaga.

Soovitud rakendamisel ning detailplaneeringu tingimuste esitamisel tuleb eelistada ehitusliku maakasutuse koondumist külasüdamikesse ning vältida randade ja loodusalade täisehitamist.

2.4. Ruumikasutus külade kaupa

Ruumikasutus on järgnevalt kajastatud külade kaupa. Külasüdamikes 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. Külast 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 tänavatevõrk 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. Asunikutalud 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 õigeusukiriku 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.

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 külasüdamiku 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 külasüdamikku 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 esimestel kümnenditel. Külast eemal kirdes asub neli asunikustalu, mille õued täna sel 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 Bussby. Niiõelda peatee äärde jäävad mõisa valdavalt varemetses hooned, mille vahele on pärast II maailmasõda talusid rajatud. Kuid neid on ehitatud ka varemetsesse. Lõunapool asuvad omariikluse perioodil mõisamaadest jagatud Kärre küla asundustalud, mis paiknevad enim ahelkülatüübile 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 kompaktnumbküla. 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 gruppidena, kusjuures grupis olevate elamute arhitektuurne lahendus oli sarnane). Külasüdamiku 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 külasüdamikust veidi eemal (kaks Norrbyse viiva tee ääres). Tuulikud asusid külast lõunas ühisel platsil. Söderby on üks neist sumbküladest, kus külasüdamikus 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

Ruumi kujundamise ja ehitustingimused kehtivad kumulatiivselt. Kohakeskse tulemuse saamiseks tuleb võrdlusena arvestada objekte ühe küla piires.

2.5.1. Väärtuslik maastik

Vormsi saar on maakonnaplaneeringus tervikuna määratud riikliku tähtsusega väärtuslikuks maastikuks. (Võimalik täiendamine.)

Väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamise tingimused.

1. Olulise ruumilise mõjuga objektide ja kõrgehitiste (nt mastide, tuulegeneraatorite jms), kavandamisel väärtuslikule maastikule tuleb hinnata nende visuaalset mõju ja sidusust asustusega.
2. Tootmishoonete asukoht tuleb valida selliselt, et nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele.
3. Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ja hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel hinnata nende sobivust küla ajaloolise miljöoga, sh ruumi struktuuri ja arhitektuursete mahtudega. Eelistatud on ehitamine õuealadele või vanadele alusmüüridele.
4. Väärtuslikul maastikul ei tohi õgvendata ajalooliselt väljakujunenud teetrasse.
5. Väärtusliku maastiku maastikupilti kahjustavad amortiseerunud ehitised tuleb lammutada.
6. Kui juurdepääs kallasrajale või muule huviväärsele avalikule objektile on piiratud

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

mootorsõidukiga liiklemiseks, peab tee lõppema minimaalse parklaga või ümberpööramiseks kohaga.

7. Rannal asuvate vaatamisväärsuste esile tõstmiseks tuleb arvestada vaadetega merelt ja tagada võimalusel juurdepääs veeteelt.

8. Ilmekad teelõigud ja vaatekohad tuleb säilitada ning tagada teelõikude hooldus ja sealt avanevate vaadete avatus.

9. Lahesoppide kinnikasvamist tuleb vältida järjepideva roolõikusega.

2.5.2. Rohevõrgustik

Rohevõrgustiku ala määratlemise aluseks on Lääne maakonna planeering¹⁴, 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 Natura 2000 ja rahvusvahelise tähtsusega märgaladega. Rohekoridoride määratlemisel 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 tuumalast¹⁵, 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. Rohevõrgustikku ei ole Vormsi valla piires koridorideks ega astmelaudadeks jagatud.

Rohelise võrgustiku üldised kasutustingimused:

1. Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
2. Rohelise võrgustiku tugialade terviklikkus 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. Tugialal paikneva maaüksuse (sh katastriüksuse) sihtotstarbe muutmine võib toimuda ainult maatulundusmaaks, kaitsealuseks maaks ja üldmaaks kui kehtestatud detailplaneeringuga pole määratud teisiti. Uusehitiste kavandamine toimub Vormsi valla kaalutusotsusele tuginedes vastavalt kavandatava tegevuse ulatusele, kas läbi eksperthinnangu või mõjude hindamise.
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

¹⁴ Lääne maakonnaplaneering 2030+ (järelvalvesse esitatud planeeringulahendus).

¹⁵ Tuumala ja tugiala on terminitena sünonüümid.

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

roheline võrgustiku tugialade killustamist.

8. Rohelise võrgustiku tugialal tuleb võimalusel vältida maavarade ja maa-ainese kaevandamist ning turbatootmist.

9. Juhul, kui roheline võrgustiku aladel on kaevandamine majanduslikult otstarbekas, tuleb eelnevalt kaaluda kaasnevaid mõjusid rohelsele võrgustikule. Rohevööndi toimimise tagamisega tuleb arvestada kaevandamisloale tingimuste seadmisel, korrastamistingimuste andmisel ja nende alusel korrastamisprojekti koostamisel. Vajadusel tuleb kaevandamisloale lisada tingimused leevendavate meetmete rakendamiseks.

10. Maardlad, mis jäävad roheline võrgustiku aladele ja kus maavara veel ei kaevandata, toimivad kuni maavara kaevandamiseni roheline võrgustiku osana. Kaevandamise lõppedes tuleb kaevandatud ala rekultiveerida ja taastada roheline võrgustiku osana.

11. Rohelise võrgustiku aladel maaparandustööde planeerimisel hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele.

12. Rohelise võrgustiku tugialal rajada prügilaid ja jäätmeheidlaid 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 roheline 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.

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 külasüdamik (kantud teemaplaneeringu joonisele) kehtestatakse lisaks üldistele täiendavad ehitustingimused, mille eesmärgiks on nende kõrge väärtusega miljöo kaitsmine.

Üldised ehitustingimused

Üldised ehitustingimused kehtivad tervel valla territooriumil ja on järgmised.

1. Ajalooline teede ja tänavate struktuur säilitakse, uute teede ja tänavate rajamisel lähtutakse saarele ajalooliselt omastest lahendustest.

2. Küla kruntide ajaloolist struktuuri säilitakse ja uute kruntide moodustamisel lähtutakse saarele ja vastavale 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 vastavale külale omasest ajaloolistest pikkus-laius suhetest. Hoonete pikkuse ja laiuse min. suhe on 3:2). Elumaja katuseharja maksimaalne kõrgus maapinnast on 9 m. Kõrvalhoonete

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

katuseharja kõrgus on elumaja omast madalam. Räästa kõrgus maapinnast on üldjuhul kuni 3 m.

5. Elumajad ja kõrvalhooned tuleb ehitada ühekorruselised, millele võib lisanduda katusekorrus. Kõik hooned on sümmeetrilise viilkatusega, mille kalle jääb vahemikku 35-45 kraadi. Kelpkatused, poolkelpkatused, mansardkatused jms ei ole lubatud. Elumajadele vintskappide ehitamisel järgida saare ajalooliste elamute vintskappide eeskju.

6. Elumaja ja kõrvalhoonete viimistlusmaterjalina tohib kasutada saarele omaseid traditsioonilisi materjale.

- Sokkel: looduslik kivi, betoon, krohv.
- Välissein: laudvooder, tahutud palk, looduslik kivi. Ümarpalk ei ole välisviimistluses soovitatav.
- Katus: roog, katusekivi, plekk, laast, sindel, laud.
- Aknad ja uksed: Soovitatavalt puitraamidega aknad ja puituksed.
- Korstnapitsid: kivist laotud, krohvitud.

Jäljendavaid materjale (näiteks kivi-imitatsiooniga plekk jms) ei ole lubatud kasutada.

7. Elumajade ja kõrvalhoonete välisseinte viimistlemisel on lubatud kasutada saarele omaseid värvitoone nagu rootsi-punane, traditsiooniline kollane, pastelne sinine jms. Kõrvalhoonete viimistlemisel on sobiv kasutada ka männitõrva. Plekk-katuse soovitatavad värvitoonid on traditsiooniline tumepunane ja tumehall. 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. Kõikide ehitiste (sh kõrvalhooned, piirded jms) projekteerimisel ja kavandamisel tuleb eksiis kooskõlastada vallavalitsusega.

Ajalooliste hästisäilinud arhitektuurse pärandiga külasüdamike täiendavad ehitustingimused

Külasüdamikes kehtivad üldistele ehitustingimustele täiendavalt järgmised tingimused.

1. Säilitatakse ajalooline külatänavate ja kruntide struktuur.
2. Säilitatakse hoonete ajalooline paiknemine krundil. Uute hoonete projekteerimisel lähtutakse vastava küla ajaloolistest eeskujudest.
3. Uute elamute ja kõrvalhoonete ning olemasolevate hoonete renoveerimisel järgitakse vastava küla ajaloolisi arhitektuurseid eeskjusid: 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 kaju, viilulauad jne), korstnapitside paiknemine, kujundus ja viimistlus jms. Külasüdamikes ei ole lubatud ümarpalk hooned.
4. Aiapiirete ja värvate kavandamisel lähtutakse vastava küla traditsioonilistest lahendustest: materjalist, konstruktsioonist, kõrgusest ja viimistlusest;
5. Säilitada (markeerida, eksponeerida) kunagiste tuulikute asukohti.

3. Keskkonnamõtjude strateegilise hindamise kokkuvõte ja planeeringu elluviimine

Käesoleva planeeringu koostamisega on paralleelselt kulgenud üldplaneeringu keskkonnamõtju strateegiline hindamine (tervikuna lisatakse planeeringu lisana). Vastavalt planeerimisseaduse 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.

Teemaplaneeringuga pole kavandatud lahendusi, millega eeldatavalt kaasneks olulist keskkonnamõtju ja/või piiriülest mõju. Hindamine osutab küll planeeringulahendustele, millega võib kaasneda mõõdukas negatiivne keskkonnamõtju, kuid need on pigem teoreetilist laadi ning hõlpsasti leevendatavad.

Eeltoodust tuleb keskkonnamõtju strateegilise hindamise töörühma seisukoht.

- Teemaplaneering suunab valla territooriumi maakasutust, ehitus- ja arendustegevust keskpikas (5-10 aastat) perspektiivis. Sellega määratakse maa-alade juhtotstarbed, mis arvestavad olulisel määral maa senist kasutusotstarvet, eiramata varasemaid arenguid. Samuti on Teemaplaneeringuga määratud piirangud ja tingimused, mille järgimise kaudu realiseeruvad ruumilise arengu põhimõtted ning kasutuspiirangutega alade (nt väärtuslikud maastikud) iseloomu säilimine.
- Planeeringulahendused ja planeeringuga seatud tingimused ning piirangud on kooskõlas

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

Vormsi valla arengukavaga.

- Teemaplaneeringu lahendused sobituvad üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ toodud üldprintsipiidega elukeskkonna kvaliteedi, toimepiirkondade ja transpordi arenguks. Tuvastatud on teatav vastuolu maakondlike arengudokumentide vahel, mis on lahendatav Vormsi saare väärtuslike maastike ja rohevõrgustiku tugiala piiride ja või maakasutustingimuste täpsustamise kaudu Teemaplaneeringus.
- Kokkuvõtvalt, Teemaplaneeringuga kavandatu ei too eeldatavalt kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Peatükki täiendatakse vastavalt KSH aruande eelnõu täiendamisele (31.01.2018).

3.2. Planeeringu elluviimine

Käesoleva planeeringuga paralleelselt toimus Lääne maakonnaplaneeringu koostamine. Teemaplaneeringuga on täpsustatud maakonnaplaneeringus määratud rohelist võrgustikku.

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 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 projekteeeringimistingimuste väljastamiseks.

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

Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe
ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering

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 vastastikusel sõltuvusel Vormsi saare kasvavast atraktiivsusest elu- ja puhkekohana.

Peatükki täiendatakse vastavalt Teemaplaneeringu täiendamisele (16.07.2018).

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

Lisa 2. Kultuurimälestised, kaitstavad looduse üksikobjektid ja alad ning pärandkultuuri objektid

Lisa 3. Vormsi valla teemaplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne

Lisa 4. Planeeringu leppemärgid

Lisa 5. Vormsi valla üldplaneeringu põhisuundade ja juhtotstarbe ning ehitustingimuste täpsustamise teemaplaneering. Skeem: Tehnovõrgud