- Keskkonnakonsultatsioonid
- Projekteerimine
- Geodeesia ja maakorraldus
- Planeerimine ja maastikuarhitektuur

kobras@kobras.ee

KOBRAS

02.02.2024

Vormsi valla üldplaneeringu kaasamiskoosolek ehitus- ja maakasutustingimused

Vormsi valla töörühm:

Jaak Kaabel
Meelis Mägi
Arvo Oorn
Elle Puurmann
Ants Rajando
Algor Streng
Henry Timusk
Maris Jõgeva
Mikk Varblane
Ardi Ilves

Kobras OÜ meeskond:

Urmas Uri
Noeela Kulm
Anneken Pipar
Kadri Hänni
Margit Lillema
Teele Nigola
Minea Kaplinski-Sauk

Üldplaneeringu (ÜP) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ning menetlusprotsess

- Üldplaneering (ÜP) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)
  - **algatati** Vormsi Vallavolikogu **20. mai 2022** otsusega nr 13
- Planeerimisseaduse § 74 lg 4 alusel on üldplaneeringu koostamisel **KSH kohustuslik**, tagamaks keskkonnakaalutlustega arvestamist planeeringu koostamise käigus.
- Üldplaneeringu koostamise korraldaja on **Vormsi Vallavalitsus**.
- Seni toimunud rahvakoosolekud:

2022. aasta - 24. juuli ja 27. august

2023. aasta - 25.august, september (arutelu) ja oktoober(Mõisaküla), 03.november, 01.detsember

2024. aasta – 5. jaanuar

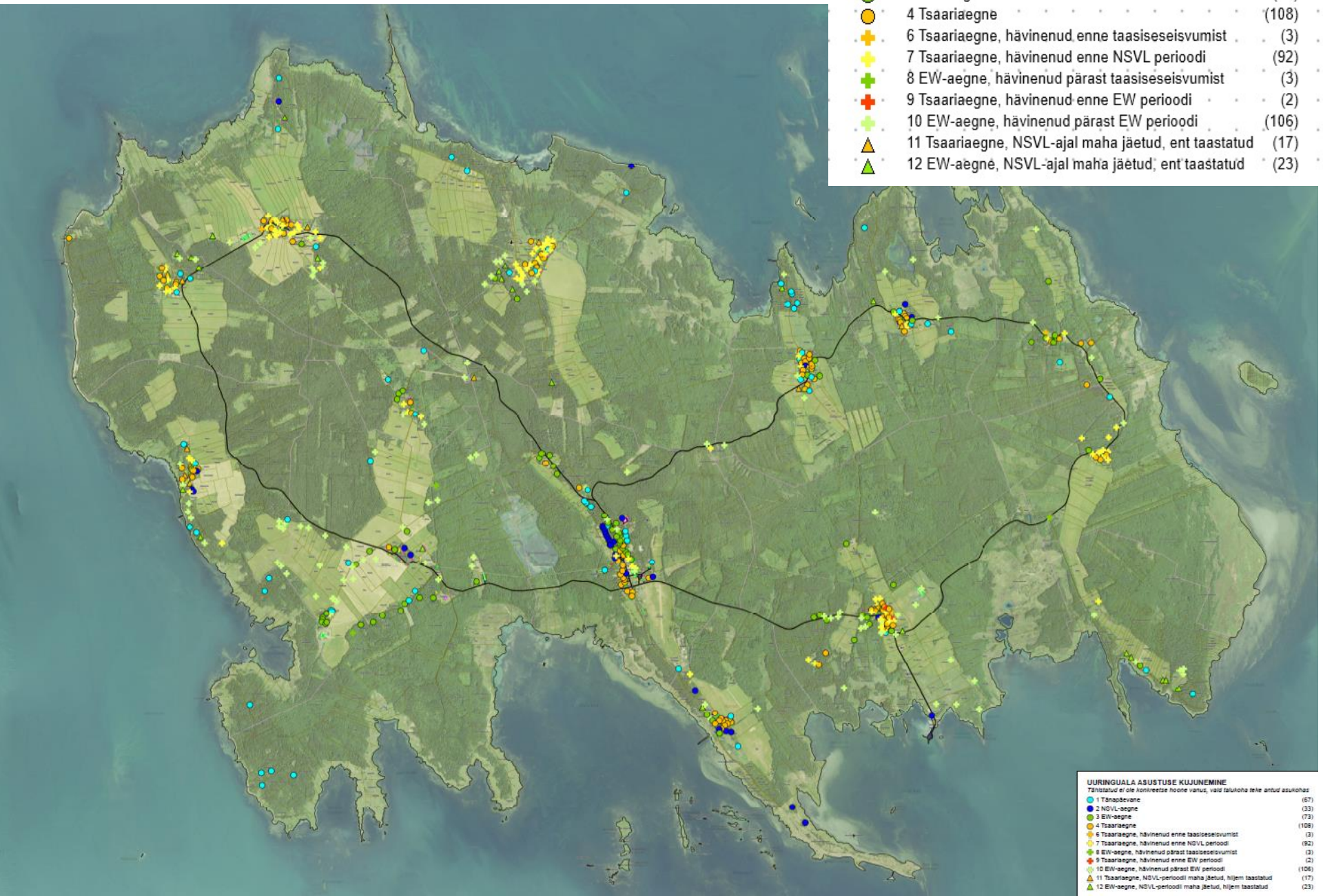
Ajakava

Üldplaneeringu ja KSH etapp	Toimumise aeg/täitmine
ÜP ja KSH lähteseisukohtade koostamine	kevad-suvi 2023
ÜP ja KSH koostamine	kuni märts 2024
ÜP ja KSH avalik väljapanek ja arutelu	aprill-mai 2024
ÜP ja KSH kooskõlastamine	august-detsember 2024
ÜP ja KSH esitamine vastuvõtmiseks volikogule (eeldatav vastuvõtmine)	jaanuar-märts 2025
Avalik väljapanek ja arutelu	aprill-juuni 2025
ÜP esitamine ministrile heakskiitmiseks (eeldatav heakskiit)	juuli-oktoober 2025
Kehtestamine volikogu poolt	november 2025

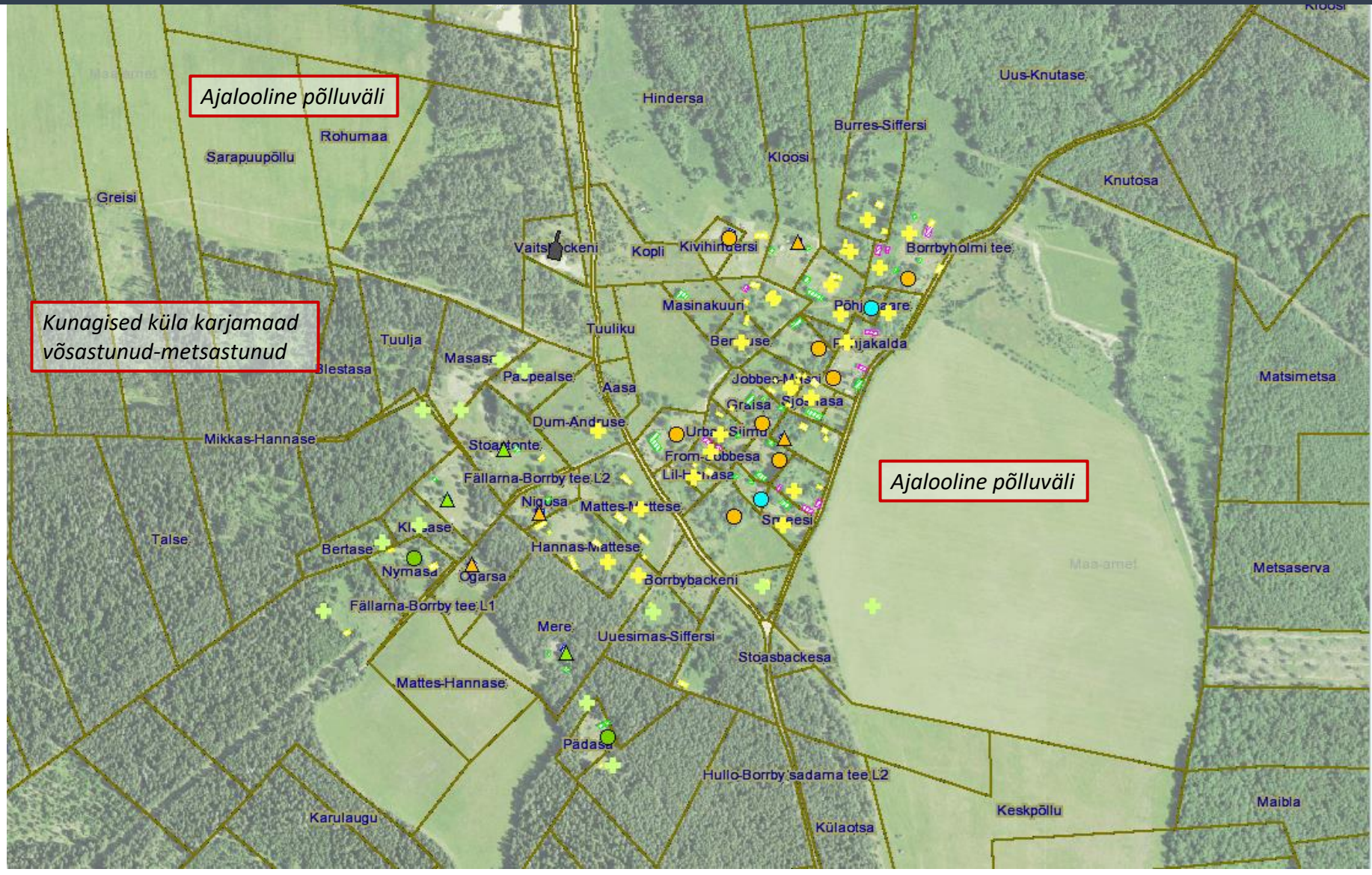
ÜP koostamiseks rahvakoosolekud

- 3.11.2023 - külasüdamed; detailplaneeringu kohustus; planeeritud maakasutus – juhtotstarvete määramine.
- 1.12.2023 – tehnotaristu, taastuvenergia, teedevõrk, teede avalik kasutus; matkarajad; külasadamad.
- 05.01.2024 - väärtuslik põllumajandusmaa; väärtuslik maastik; esmane rohevõrgustiku analüüs (Lauri Klein); miljööväärtuslikud alad; vaated; kohaliku kaitse objektid.
- 2.02.2024 - maakasutuse ja ehitustingimused; muud jooksvad teemad.

TULEMUSED: VORMSI ASUSTUSE KUJUNEMINE



METOODILINE TAUST: NÄIDE BORRBY KÜLA PÕHJAL



VORMSI EHITUSTINGIMUSTE NELJAETAPILINE HIERARHIA

- **1. Miljööväärtuslik ala:**
  - Ehitamine soositud, arhitektuurilised tingimused kõige piiravamad (lisaks mahule, vormile, paigutusele ka kohustuslikud tingimused materjalidele)
- **2. Väärtusliku maastiku ajalooline külasüda:**
  - Ehitamine soositud, et võimalikult suurel määral taastada külade kunagist struktuuri
  - Arhitektuurilised tingimused osaliselt piiratud
    - kohustuslik maht, vorm, paigutus määratud, materjalidest keelatud imiteerivad
    - muus osas lubatud traditsioonilisest eristuda, kui see on analüüsi alusel sobiv lahendus
- **3. Potentsiaalsed arendusalad külasüdamike kõrval**
  - Ehitamise lubamine piirav, ehitamise arhitektuurilised tingimused vabamad
    - kohustuslik maht, vorm, paigutus määratud, materjalidest keelatud imiteerivad
    - materjali osas traditsioonidest lubatud eristuda ilma lisaanalüüsita
  - Tervikliku ruumi loomise tagamiseks tuleb koostada detailplaneering
- **4. Väärtusliku maastiku hajaasustatud ala:**
  - Ehitamise lubamine piirav, ehitamise arhitektuurilised tingimused vabamad
    - kohustuslik maht, vorm, paigutus määratud, materjalidest keelatud imiteerivad
    - olol õuel või vana talu taastades üldiselt lubatud materjali osas traditsioonidest eristuda ilma lisaanalüüsita

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

- **Kohustuslikud ehitustingimused:**
  - Hoonete paigutus ümber õue, hoonetel üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
  - Hoone maksimaalne kõrgus kuni 9 m;
  - Põhihoone ehitisealune pind on 60 m^2 kuni 200 m^2;
  - Põhihoone põhiplaani pikkuse-laiuse suhe minimaalselt 3:2;
  - Abihoonete ehitamine on lubatud peale põhihoone ehitustegevusega alustamist;
  - Abihooned on põhihoonest madalamad;
  - Hullos on lubatud hoonetüübina vaid üksikelamu, mis võimaldab aastaringset kasutust (suvila ehitus ei ole lubatud);
  - Ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud;
  - Saarele omane materjalikäsitlus (<u>sokkel</u>: looduskivi, betoon, krohv; <u>välissein</u>: värvitud laudvooder (pluss värvipass), tahutud palk, looduskivi, krohv; <u>katus</u>: roog, kivi, plekk, laast, kimm, sindel, laud, laineplaat (sobilik värvivalik oluline);
  - Piirete ehitamisel tuleb kasutada Vormsile omaseid piirdeid.
- **Soovituslikud ehitustingimused:**
  - Puitaknad ja -uksed, krohvitud või valged korstnapitsid

MILJÖÖVÄÄRTUSLIKUD ALAD

- **Vana talukoha taastamine ja uus hoone olemasoleval õuealal:**
  - Kui järgida nii kohustuslikke kui soovituslikke ehitustingimusi: projekteerimistingimused
  - Kui soovida erilahendust soovituslike arhitektuuritingimuste osas: projekteerimistingimuste avalik menetlus + analüüs, kuidas soovitud lahendus hakkab mõjutama õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist
- **Uue majapidamise loomine:**
  - Olemasolev hoonestamata kinnistu, kui see on > 3000 m^2
  - projekteerimistingimuste avalik menetlus + maastikuanalüüs

- **Miljööväärtuslikud alad asuvad järgmistes külades:**
  - Hullo
  - Håkabackani asundus
  - Rumpo
  - Sviby
  - Norrby külatuumik
  - Saxby sumbküla
  - Bussby asundusküla

AJALOOLISED KÜLASÜDAMIKUD VÄÄRTUSLIKUL MAASTIKUL

- **Kohustuslikud ehitustingimused:**
  - Hoonete paigutus ümber õue, hoonetel üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
  - Hoone maksimaalne kõrgus kuni 9 m;
  - Põhihoone ehitisealune pind on 60 m^2 kuni 200 m^2;
  - Põhihoone põhiplaani pikkuse-laiuse suhe minimaalselt 3:2;
  - Abihoonete ehitamine on lubatud peale põhihoone ehitustegevusega alustamist;
  - Abihooned on põhihoonest madalamad;
  - Ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud;
  - Piirete ehitamisel tuleb kasutada Vormsile omaseid piirdeid.
  - Piiratud on imiteerivate materjalide kasutamine (erisus on võimalik KOV'i kaalutlusotsusega uute tehnoloogiate korral – näiteks päikese energiat salvestavad katuse plaadid, katusekivid vms on lubatud);
- **Soovituslikud ehitustingimused:**
  - Vormsile omane materjalikäsitlus (sokkel: looduskivi, betoon krohv; välissein: värvitud laudvooder, tahutud palk, looduskivi, krohv; katus: roog, kivi, plekk, laast, kimm, sindel, laud; laineplaat (sobilik värvivalik oluline); puitaknad ja -uksed, krohvitud või valged korstnapitsid)

AJALOOLISED KÜLASÜDAMIKUD VÄÄRTUSLIKUL MAASTIKUL

- **Uus hoone olemasoleval õuealal:**
  - Kui järgitakse nii kohustuslikke kui soovituslikke ehitustingimusi: projekteerimistingimused
  - Kui eesmärgiks erilahendus soovituslike arhitektuuritingimuste osas: projekteerimistingimuste avalik menetlus + analüüs, kuidas soovitud lahendus hakkab mõjutama õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist
- **Vana talukoha taastamine:**
  - Kui järgitakse nii kohustuslikke kui soovituslikke ehitustingimusi: projekteerimistingimused
  - Kui eesmärgiks erilahendus soovituslike arhitektuuritingimuste osas ja/või taastatav taluõu asub väärtuslikul põllumajandusmaal või rohevõrgustikus: projekteerimistingimuste avalik menetlus + analüüs, kuidas soovitud lahendus hakkab mõjutama õuele avanevaid vaateid avalikust ruumist ja/või mõjutama rohevõrgustiku toimimist
- **Uue majapidamise loomine:**
  - Olemasolev hoonestamata kinnistu, kui see on > 3000 m^2
  - projekteerimistingimuste avalik menetlus + maastikuanalüüs

VÄÄRTUSLIKU MAASTIKU HAJAASUSTATUD ALA

- **Ehitustingimused samad külasüdamiku tingimustega**
- **Uus hoone olemasoleval õuealal:**
  - Üldiselt läbi projekteerimistingimuste
  - Kui maastikuliselt tundlik ala, siis valla kaalutlusotsusel projekteerimistingimuste avalik menetlus + vaadete analüüs
- **Vana talukoha taastamine:**
  - Kui ei asu väärtuslikul põllumajandusmaal ega rohevõrgustikus: projekteerimistingimused
  - Kui soovida erilahendust soovituslike arhitektuuritingimuste osas ja/või taastatav taluõu asub väärtuslikul põllumajandusmaal või rohevõrgustikus: projekteerimistingimuste avalik menetlus + vaadete ja maastiku analüüs

VÄÄRTUSLIKU MAASTIKU HAJAASUSTATUD ALA

- **Uue (üksik)majapidamise loomine:**
  - Võimalik eeltingimuste täitmisel:
    - Ei tohi asuda väärtuslikul põllumajandusmaal ega looduskaitseliste piirangute alal (teatud erandid KOV kaalutlusel võimalikud detailplaneeringuga)
    - Rohevõrgustiku alal lubatud üksnes üle 2 ha suurustel katastriüksustel, kui õueala suurus ei ületa 10% kinnistust või 4000 m^2 ja tagatakse tervikliku rohekoridori säilimine (rohevõrgustikus esinevad täpsemad lisatingimused)
    - Kavandatud õueala peab jääma teistest õuedest vähemalt 250 m kaugusele ning olema juurdepääsetav avalikult teelt
    - Katastriüksus peab olema piisavalt suur, et arvestades kehtivaid kitsendusi ja ÜP maakasutustingimusi jääb ehitamiseks piisav hoonestusala ning kinnistu teenindamiseks vajalike hoonete-rajatiste kitsendused ei koorma naabermaaüksusi (või on saadud naabrilt kirjalik nõusolek)

VÄÄRTUSLIKU MAASTIKU HAJAASUSTATUD ALA

- **Uue (üksik)majapidamise loomine:**
  - Eeltingimuste täitmise järel tuleb esimese sammuna esitada maastikuarhitekti poolt koostatud maastikuanalüüs. Analüüs on aluseks kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsusele, kas uue majapidamise rajamine on võimalik projekteerimistingimuste alusel või tuleb koostada detailplaneering.
  - Ühe (kuni kahe) uue majapidamise loomine on lubatud ka olemasoleva õueala kõrvale selliselt, et tekib kompaktne, maastikus ühe tervikuna tajutav hoonegrupp.
    - Hooned tuleb paigutada tihedalt kokku nii, et struktuur meenutab traditsioonilist talusüdant, kusjuures uute hoonete lisamine on lubatud ka olemasolevale traditsioonilisele elamule tingimusel, et kokku on põhihoonete (elamute) maksimaalne arv 3 ning koos abihoonetega maksimaalselt 9. Selline ehitustegevus on lubatud projekteerimistingimustega, kui olemasolevale kompleksile lisanduv hoone või hooned lähtuvad hajaasustuse kohustuslikest ehitustingimustest.
    - Kui tegemist majapidamise loomisega uues asukohas, siis saab rakendada sama põhimõtet, kuid kogu hoonete grupp olema lahendatud samasuguses arhitektuurse võtmes ja mõjuma tervikliku arhitektuurse kompleksina (ehitusprojektis tuleb esitada kogu tervik koos)
    - Maksimaalne ehitusõigusega ala võib olla kas kuni 10 % krundi pindalast või mitte rohkem kui 1000 m2. Hoonegruppide omavaheline vahekaugus peab olema vähemalt 250 m

VÕIMALIKUD ARENDUSALAD KÜLASÜDAMIKE KÕRVAL

- **Väljaspool ajaloolisi ehitusalasid, ent loogiliselt seotud juba olemasoleva külatuumikuga**
- **Arendamine eeldab kogu ala hõlmavat detailplaneeringut**
  - Võimaldab rajada tänapäevase, ent ühtlase ja Vormsile sobiva ilmega elamupiirkondi
- **Kohustuslikud ehitustingimused:**
  - Hoonete paigutus ümber õue, hoonetel üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
  - Hoone maksimaalne kõrgus kuni 9 m;
  - Põhihoone ehitisealune pind on 60 m^2 kuni 200 m^2;
  - Abihoonete ehitamine on lubatud peale põhihoone ehitustegevusega alustamist;
  - Ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud;
  - Piirete ehitamisel tuleb kasutada Vormsile omaseid piirdeid.
  - Piiratud on imiteerivate materjalide kasutamine (erisus on võimalik KOV'i kaalutlusotsusega uute tehnoloogiate korral – näiteks päikese energiat salvestavad katuse plaadid, katusekivid vms on lubatud);
  - Hullos on lubatud hoonetüübina vaid üksikelamu, mis võimaldab aastaringset kasutust (suvila ehitus ei ole lubatud).
- **Soovituslikud ehitustingimused:**
  - Vormsile omane materjalikäsitlus

Maakasutus- ja ehitustingimused

Ettevõtluse (teenindus, majutus, väiketootmine) ja ühiskondlikud hooned

- maksimaalne hoone kõrgus on üldjuhul 9 m (erand: funktsionaalsus);
- elamupiirkonna läheduses arvestada sobivust ümbritseva hoonestuslaadiga;
- pindala üldjuhul 60 m² kuni 250 m² (erand: funktsionaalsus);
- katusekalle ei ole määratud;
- ettevõtlusaladel on lubatud tootmishoonete rajamine juhul, kui tootmisega ei kaasne häiringut, mis on suurem tavapärasest äritegevusest;
- väikehoonetest koosneva majutuskompleksi (näiteks kämping) rajamine on lubatud väljaspool elamupiirkondi (külasüdamed) ning läbi detailplaneeringu;
- äri maa-alade arendamisel elamu maa-ala juhtotstarbega alade vahetus läheduses, kui äri maa-aladelt tulenevad negatiivsed mõjud (nt müra, liiklussageduse suurenemine) võivad avaldada negatiivset mõju naaberaladele, on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist;

Maakasutus- ja ehitustingimused

Tootmine

- maksimaalne hoone kõrgus 15 m (erand: funktsionaalsus);
- uue hoone kavandamisel alati vajalik avalik menetlus (detailplaneering või avalikumenetlusega projekteerimistingimused);
- hoone suurim lubatud pindala 500 m² (erand: funktsionaalsus);
- elamute ja tootmise maa-alade vahele tuleb vajadusel planeerida kaitsehaljastus ning tagada häiringute vähendamiseks puhver;
- kavandatud hooned, mis asuvad tiheda asustuse läheduses (külasüdamed ja arendusalad) peavad oma mahult ja välisilmelt sobituma ümbritsevasse keskkonda;

TÄNAME KUULAMAST!

Kobras AS :

Urmas Uri

Noeela Kulm

Teele Nigola

Margit Lillema

Anneken Pipar

Margit.Lillema@kobras.ee

Teele@kobras.ee