

VORMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

10. mai 2024 nr 10

Rumpo küla Humpo (Merikotka ja Kalakotka katastriüksused) detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine

Vormsi Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) esitati 12.02.2024 taotlus (reg nr 7-1/10/2024) detailplaneeringu algatamiseks Rumpo külas Merikotka ja Kalakotka katastriüksusel. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks mõlemale katastriüksusele ühe individuaalelamu ja kahe abihoone rajamine. Taotletavad kommunikatsioonid on vesi, elekter, side ja äravool.

Planeeritavad katastriüksused ei jää ranna ehituskeeluvööndisse, kuna kehtiva üldplaneeringuga on seal piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha, hõlmab Rumpo külas Merikotka ja Kalakotka katastriüksusi (katastritunnused 90701:001:0906 ja 90701:001:0910, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu nimetus on „Humpo detailplaneering“.

I Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Merikotka ja Kalakotka katastriüksused paiknevad hajaasustuses metsa- ja rohumaal ja on hoonestamata. Kõlvikuliselt jaguneb planeeritav ala 48 m² ulatuses haritavaks maaks, looduslikuks rohumaks 12040, metsamaaks 13786 ja 1930 m² ulatuses muuks maaks. Lähim elamu asub Kalakotka katastriüksuse kõrval ja on elamumaa (Vare katastriüksus 90701:002:0203).

Lähim asustus, Rumpo külasüda, jääb planeeringualast ida poole, mööda Rumpo teed ligikaudu 0,5 km kaugusele. Juurdepääsutee (ETAK id 5535673) planeeritavale alale algab Rumpo teelt ja läbib mõlemat katastriüksust. Tegemist on kolme meetri laiuse pinnaseteega. Detailplaneeringuala piirneb lõunast ja edelast Väinamere hoiualaga, sh nii Natura 2000 linnu- kui loodusala. Põhja katastriüksuse edelapiirist ligikaudu 140 m kaugusele jäävad III kategooria kaitsealuste liikide kasvukohad. Ligikaudu 180 m kaugusele itta jääb III kategooria kaitsealuse liigi elupaik. Hullo lahe rannajoon jääb ligikaudu 200 m kaugusele. Merikotka ja Kalakotka katastriüksustel ja selle mõjualas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid. Katastriüksusi läbib kirde ja ida suunas keskpingeliini mille hooldusala on 10 m liini teljest.

II Kehtiv üldplaneering

Vormsi valla üldplaneeringu (kehtestatud 14.06.2004 Vormsi Vallavolikogu määrusega nr 8) kohaselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusega piirkonnas, rannaala vahetus läheduses. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtetest Vormsi vallas (vt ptk 4.2), sh eelkõige rannaaladele seatud põhimõtetest (vt ptk 4.2.2.3). Üldplaneeringust tulenevad järgmised nõuded:

- Kohustuslik on vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine (vt ptk 4.2.2.3).
- Detailplaneeringu kohustus tekib nimetatud aladel kui taotletud tegevusena kavatsetakse rajada ühele maatükile enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m või elamule lisaks rajatakse samale maatükile enam kui kuus abihoonet. (vt ptk 4.2.2.2.).

- Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi nõrgalt või keskmiselt kaitstud. Võimaluse korral tuleb praktiseerida puurkaevude ühiskasutust (vt ptk 1.16, joonis lk 30).
- Uute elektriliinide ehitamisel loopealsetel, kadastikes, rannikualal ja muudel atraktiivsetel maastikel mitte rajada õhuline seal, kus see rikuks maastikuilmel, st tuleb paigaldada maa-alune kaabelliin (vt ptk 4.2.2.5).

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse üldplaneeringuga seatud tingimusi. Üldplaneeringuga on alal ehituskeeluvööndit vähendatud ning selle piir jookseb mere pool Rumpo teest, 130 m kaugusel rannajoonest.

III Seos maakonnaplaneeringuga

Vastavalt Lääne maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud 22.03.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/70, edaspidi maakonnaplaneering) on Vormsi saar tervikuna I klassi väärtuslik kultuur- ja loodusmaastik. Haapsalu laht koos Vormsi saarega (ja Noarootsi poolsaarega ja Nõva piirkond) on maakonnaplaneeringuga määratud rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialaks.

Asjakohased üldised põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Hajaasustuses rannaaladel, kus on ka väärtuslik maastik, tuleb määrata ehituskeeluvöönd vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni, vältimaks seeläbi üleujutusohu. Samuti tuleb vältida maapinna täitmist, välja arvatud ajaloolise hoonestusega aladel.
- Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida võimalusel kasutuses.

Asjakohased üldised põhimõtted rohelse võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Rohelise võrgustiku alal asuva põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelse võrgustiku toimimisele.
- Rannaaladel asuva rohelse võrgustiku puhul on soovitatav määrata ehituskeeluvöönd, vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni, arvestada selle juures üleujutusohuga. Vältida tuleb ka maapinna täitmist.
- Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktsed elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelistest võrgustikust.

Detailplaneering ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse maakonnaplaneeringuga seatud põhimõtteid.

IV Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, mille kohaselt ehitussurve tasakaalustamiseks, hajutatud asustuse tekkimise reguleerimiseks rannaaladel ning loodusmaastike säilitamiseks on rannapiirkondades detailplaneeringu koostamine sisuliselt vajalik. Detailplaneeringu ala piirneb elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud Vare katastriüksusega. Veevarustus tagatakse võimalusel Vare kinnistul asuvast puurkaevust.

Järgides üldplaneeringus sätestatud rannaalal ehitamise nõudeid, arvestades antud asukohas eelkõige maastikuliste väärtustega, hoonete ja uute elektriliinide maastikusse sobitamise vajadusega, põhjavee nõrga või keskmise kaitstusega, olemasoleva rohumaa võimalikult terviklikuna hoidmisega ning maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise mõjuga rohevõrgustiku

toimimisele leiab Vormsi vald, et detailplaneering ei ole vastuolus üldplaneeringuga ega maakonnaplaneeringust tulenevate nõuetega.

V Kokkuvõte

Tulenevalt maakonnaplaneeringust on rohelises võrgustikus vajalik eksperthinnang maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise mõju avaldumise kohta rohelise võrgustiku toimimisele. Vormsi üldplaneeringu koostamise käigus on koostatud rohevõrgustiku anlüüs, mille kohaselt jääb planeeringuala rohekoridori, mille puhul on kitsendusteks tarastamise piirang. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Vormsi Vallavalitsus (vv@vormsi.ee, +372 52 96 318), koostaja on Madis Karu (e-post: madis@ab-nafta.ee, +372 52 81 979) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Vormsi Vallavolikogu (volikogu@vormsi.ee).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Vormsi valla veebilehel aadressil <https://vormsi.ee/> ja tööpäevadel Vormsi Vallavalitsuses aadressil Hullo, Külamaja, Vormsi vald.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, ning detailplaneeringu algatamise taotluse, Vormsi Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Rumpo küla Humpo detailplaneering (Merikotka ja Kalakotka katastriüksused), mille eesmärk on kahele kinnistule individuaalelamute, abihoonete, elektri- ja sideühenduse, veeühenduse ning äravoolu rajamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Humpo (Merikotka ja Kalakotka katastriüksused) detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ligikaudu 2,8 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisega.
6. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Vormsi Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Kata Varblane
volikogu esimees