

LÄÄNERANNA VALLA ÜLDPLANEERING



Lääneranna Vallavalitsus



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2026

LÄÄNERANNA VALLA ÜLDPLANEERING

ALGATATUD: Lääneranna Vallavolikogu 23.08.2018.a otsusega nr 90

VASTU VÕETUD: Lääneranna Vallavolikogu 09.10.2025.a otsusega nr 247

KEHTESTATUD:

ÜLE ANTUD: 12.09.2025

TÖÖ NUMBER: 1234

PLANEERINGU
KOOSTAMISE
KORRALDAJA: Lääneranna Vallavalitsus
Jaama tn 1, Lihula linn, 90302 Pärnu maakond

PROJEKTIJUHT: Janne Tekku (OÜ Entec Eesti projektijuht (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistuse nr 176296)

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

Üldplaneeringu ülesehitus: Lääneranna Vallavalitsus ja Kerttu Kõll , Janne Tekku (OÜ Entec Eesti)

Seletuskiri: Lääneranna Vallavalitsus ja Kerttu Kõll, Janne Tekku, Pille Antons (ELLE OÜ)

Joonised: Piret Põllendik

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA LÄÄNERANNA VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI VASTAVA MINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PLANEERIMISE JA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

OTSUSED

SISUKORD	4
ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS	7
LÜHENDID	10
MÕISTED	10
1 ÜLDOSA	14
1.1 PLANEERINGUALA ÜLDANDMED	14
1.2 RAHVASTIKU ARENGUSUUNDUMUSED. KAHANEMISEGA KOHANDUMINE	14
1.3 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE VAJADUS	15
1.4 ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSDOKUMENDID	15
2 LÄÄNERANNA VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON	22
3 MAA- JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMISTINGIMUSED	23
3.1 TIHEASUSTUSALAD, LINNALISE ASUSTUSEGA ALAD, KOMPAKTSE ISELOOMUGA KÜLAKESKUSED	23
3.1.1 <i>Tiheasustusalad Lihula linn ja Virtsu alevik</i>	23
3.1.2 <i>Linnalise asustustega alad Lihula linn ja Virtsu alevik</i>	24
3.1.3 <i>Kompaktse iseloomuga külakeskused: Kirbla, Tuudi, Kõmsi, Vatla, Tõusi-Mõtsu, Varbla, Lõpe, Koonga ja Oidrema</i>	25
3.2 MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED	25
3.3 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD	29
3.4 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JUHUD	30
3.5 JUHUD, MILLAL KAALUTAKSE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMIST	30
3.6 ARHITEKTUURIKONKURSI LÄBIVIIMISE NÕUDEGA ALAD VÕI JUHUD	31
3.7 ÜLDISED EHITUSTINGIMUSED	32
3.8 ELAMUTE EHITUSTINGIMUSED PIIRKONDADE KAUPA	34
3.8.1 <i>Lihula muinsuskaitseala</i>	34
3.8.2 <i>Lihula linn väljaspool Lihula muinsuskaitseala ja Virtsu alevik</i>	34
3.8.3 <i>Kompaktse iseloomuga külakeskused: Kirbla, Tuudi, Kõmsi, Vatla, Tõusi-Mõtsu, Varbla, Lõpe, Koonga ja Oidrema</i>	35
3.8.4 <i>Matsalu rahvuspark</i>	36
3.8.5 <i>Väärtuslikud külasüdamed: Hõbeda, Ura, Tarva, Paimvere, Poanse, Nedrema, Irta-Jänistvere, Pikavere, Kurese, Järise, Vanamõisa, Alaküla, Pagasi, Kaseküla, Hanila, Kinksi, Nurmsi, Valuste, Varbla, Kokuta-Massu, Peantse</i>	38
3.8.6 <i>Hajaasustusega alad</i>	39
3.9 SEGASUURKASUTUSEGA ALAD	39
3.10 AIAMAA ALAD	40
3.11 ÜHISKONDLIKE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE	40
3.12 ÄRI-, KAUBANDUS- JA TEENINDUSETTEVÕTETE HOONETE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE	42
3.13 TOOTMISHOONETE JA RAJATISTE PLANEERIMINE, PROJEKTEERIMINE JA EHITAMINE	43
3.14 TAASTUVENERGEETIKA	45
3.14.1 <i>Päikeseenergeetika</i>	45
3.14.2 <i>Tuuleenergeetika</i>	47
3.15 MÄETÖÖSTUSE ALAD	49
3.16 PUHKE-, HALJAS- JA KAITSEHALJASTUSALAD, HIEMETSAD	50
3.17 RIIGIKAITSELISED MAAD	52
3.18 MAATULUNDUSALAD	52
3.19 PIIRANGUD EHITUSTEGEVUSELE JA MAAKASUTUSELE	53
3.20 ÜLEUJUTUSOHUGA ALA MAAKASUTUS- JA EHITUSTINGIMUSED	55
3.20.1 <i>Korduva üleujutusega ala piir</i>	55

3.20.2	Suurte üleujutusosaladega siseveekogu kõrgveepiir.....	55
3.20.3	Üleujutusohuga alad, Virtsu üleujutusala riskipiirkond.....	56
3.20.4	Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused.....	56
3.20.5	Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd.....	58
3.20.6	Väljakujunenud ehitusjoon.....	58
3.20.7	Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.....	59
3.20.8	Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.....	61
3.20.9	Supelrand ja supluskoht.....	61
3.21	LIIKUVUS JA TRANSPORT.....	61
3.21.1	Linnalise asustusega alade ning kompaktse hoonestusega külasüdamete liikluskorraldus.....	62
3.21.2	Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine.....	62
3.21.3	Jalgratta- ja jalgteed.....	62
3.21.4	Ühistransport.....	65
3.21.5	Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndid.....	65
3.21.6	Riigiteest tulenevad kitsendused, tänavade kaitsevööndi laiendamine, riigitee kaitsevööndi vähendamine.....	65
3.21.7	Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine.....	67
3.21.8	Riigiteede liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine.....	68
3.21.9	Kohalikud teed.....	69
3.21.10	Juurdepääsud kallasrajale.....	69
3.21.11	Parkimiskorraldus.....	70
3.21.12	Sadamad.....	70
3.21.13	Navigatsioonimärgid.....	72
3.21.14	Suure väina püsiühenduse trassikoridoridest loobumine.....	72
3.21.15	Vatla lennuväli.....	72
3.22	TEHNILINE INFRASTRUKTUUR.....	73
3.22.1	Kaugküttepiirkond.....	73
3.22.2	Ühisveevärk- ja kanalisatsioon, reoveekogumisalad.....	73
3.22.3	Sademevesi.....	74
3.22.4	Tuletõrjevesi.....	74
3.22.5	Elekter.....	75
3.22.6	Gaasitaristu.....	76
3.22.7	Lõhkamiskoht.....	76
3.23	MAAPARANDUSSÜSTEEMID.....	77
3.24	VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA OBJEKTID.....	77
3.24.1	Lihula muinsuskaitseala.....	78
3.24.2	Arheoloogiapärand.....	79
3.24.3	Väärtuslikud põllumajandusmaad.....	80
3.24.4	Väärtuslikud maastikud.....	83
3.24.5	Kultuurimälestised.....	85
3.24.6	Väärtuslikud üksikobjektid ja pärandkultuuriobjektid.....	86
3.24.7	Looduslikud pühapaigad.....	88
3.24.8	Roheline võrgustik.....	89
3.25	RISKIALLIKAD.....	92
3.26	PIIRETE TINGIMUSED.....	93
4	SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED.....	94
4.1	MÜRANORMIDE RAKENDAMINE.....	94
5	MAAKONNAPLANEERINGUTE MUUTMISE ETTEPANEKUD, MAAKONNAPLANEERINGUTE TÄPSUSTAMISED.....	96
5.1	SUURE VÄINA PÜSIÜHENDUSE RESERVEERITUD TRASSIKORIDORIDE LÄÄNE MAA-KONNAPLANEERINGUST EEMALDAMISE ETTEPANEK.....	96
5.2	ELEKTRITUULIKUTE ARENDUSALADE JA ARENDUSPIIRKONDADE LÄÄNE MAAKONNA-PLANEERINGUST VÄLJAARVAMISE ETTEPANEK.....	97

5.3	LÄÄNE MAAKONNAPLANEERINGU ROHELISE VÕRGUSTIKU PIIRIDE MUUTMISE ETTE-PANEK. PÄRNU MAAKONNAPLANEERINGU ROHELISE VÕRGUSTIKU PIIRIDE NING PÄRNU JA LÄÄNE MAAKONNAPLANEERINGU ROHELISE VÕRGUSTIKU TINGIMUSTE TÄPSUSTAMINE.....	98
5.4	LÄÄNE JA PÄRNU MAAKONNAPLANEERINGUTE VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE PIIRIDE TÄPSUSTAMINE.....	99
5.5	LÄÄNE MAAKONNAPLANEERINGUS MÄÄRATUD VIRTU ALEVIKU LINNALISE ASUSTUSEGA ALA PIIRI MUUTMISE ETTEPANEK JA LIHULA LINNALISE ASUSTUSEGA ALA PIIRI TÄPSUSTAMINE.....	99
6	KASUTATUD KIRJANDUS.....	102

JOONISED:

JOONIS 1. MAAKASUTUS	M 1:40 000
JOONIS 2. VÄÄRTUSLIKUD ALAD JA PIIRANGUD	M 1:40 000
JOONIS 3. TEED JA TEHNOVÕRGUD	M 1:40 000
JOONIS 4. EHITUSTINGIMUSTE SKEEM	

ASULATE VÄLJAVÕTTED:

JOONIS 5. LIHULA LINN
JOONIS 6. VIRTU ALEVIK
JOONIS 7. KIRBLA KÜLA
JOONIS 8. KOONGA KÜLA
JOONIS 9. KÕMSI KÜLA
JOONIS 10. LÕPE KÜLA
JOONIS 11. OIDREMA KÜLA
JOONIS 12. TUUDI KÜLA
JOONIS 13. TÕUSI KÜLA
JOONIS 14. VARBLA KÜLA
JOONIS 15. VATLA KÜLA

LISAD

LISA 1. KEHTIVAD PIIRANGUD
LISA 2. LÄÄNERANNA VALLA PÄRANDKULTUURIOBJEKTIDE LOETELU
LISA 3. LÄÄNERANNA VALLA ROHEVÕRGUSTIKU ANALÜÜS
LISA 4. LÄÄNERANNA VALLA KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA PIIRI MÄÄRAMINE JA VIRTU RISKIPIIRKONNAS ÜLEUJUTUSTE LEEVENDAMISE PÕHIMÕTETE VÄLJATÖÖTAMINE. ARUANNE. SKEPAST JA PUHKIM 2019
LISA 5. MATSALU RAHVUSPARGI JA KASARI JÕE LÄHIALADE KASUTUSE UURING. CONSULTARE 2020
LISA 6. ÜP LÄHTESEISUKOHAD JA KSH VÄLJATÖÖTAMISE KAVASTUS
LISA 7. KSH ARUANNE
LISA 8. VÄÄRTUSLIKE KÜLASÜDAMETE VÄLJAVÕTTED
LISA 9. EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISTE VÄLJAVÕTTED
LISA 10. ÜLDPLANEERINGU JA MAAKONNAPLANEERINGU VÄÄRTUSLIKE MAASTIKE PIIRIDE VÕRDLUS
LISA 11. ÜLDPLANEERINGU LAHENDUSE MÕJU RIIKLIKU KULTUURIPÄRANDI OBJEKTIDELE
LISA 12. LÄÄNERANNA VALLA ARHEOLOOGIAPÄRAND

MENETLUSDOKUMENDID

ÜLDPLANEERINGU KASUTAMISE ÜLDINE JUHIS

Selleks, et leida üldplaneeringust kiirelt oluline info seoses konkreetse asukoha, maaüksuse või krundiga, toimi järgnevalt:

1. Tutvu *JOONISE 1 Maakasutus* põhjal asukohale vastava juhtotstarbe sisuga peatükis 3.2. Arvesta, et Lääneranna valla üldplaneering on koostatud üldplaneeringu täpsusastmes ja üldistuses. Üldplaneeringu tasand ei eelda maaüksuse piirides lahenduse vaatamist. Maakasutuse joonisel toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärk jääks samaks nagu üldplaneeringus toodud.
2. Arvesta, et sõltumata asukohast kehtivad üldised ehitamise tingimused punktis 3.7 ja piirkondlikud elamute ehitamise tingimused ptk 3.8. Lääneranna valla ehitustingimuste skeem on toodud JOONIS 4.
3. Arvesta, et üldplaneering kaitseb väärtusi ja kavandab arengut kogu valla taustal tervikuna. Väärtuslike alade tingimused on toodud ptk 3.24 ning väärtuslike alade ja objektide paiknemine kajastub JOONISEL 2. Väärtuslikud alad ja piirangud.
4. Taristute arenguga seotud teemad on toodud peatükis 3.21, 3.22 ja JOONISEL 3 Teed ja tehnovõrgud.
5. Teadvusta, et üldplaneering kavandab eelkõige Lääneranna valla terviklikku arengut. Sellele lisaks mõjutavad arengut seadusandlus, riigi taristud ja riigi poolt kaitstavate objektide tingimused, mida üldplaneering ei pruugi täielikult selgitada ja mis kehtivad olenemata üldplaneeringust.
6. Arvesta, et üldplaneeringu koostamine toimus aastatel 2018-2026. Hilisemal ajal toimunud arengud ja vahepealsel ajal tehtud otsused võivad lisaks mõjutada arengut konkreetsetes asukohtas.

EESSÕNA

Üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Lääneranna Vallavolikogu 23.08.2018.a otsusega nr 90.

Üldplaneeringu eesmärk on Lääneranna valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Üldplaneering koostatakse Lääneranna valla territooriumi kohta järgmise 10-15 aasta perspektiivis. Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise aluseks.

Üldplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse alusel. Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi lühend KSH), mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. KSH koostamise käigus hinnatakse üldplaneeringu elluviimisega kaasnevaid olulisi keskkonnamõjusid ja määratakse vajadusel leevendusmeetmed.

Praegustes piirides Lääneranna vald loodi 2017. aasta haldusreformi käigus Lääne maakonna Hanila ja Lihula valla ning Pärnu maakonna Koonga ja Varbla valla ühinemisel. Valdade ühinemisel sõlmitud kokkuleppe tulemusel kuulub Lääneranna vald Pärnu maakonna koosseisu. Valla keskus on Lihula linn, mis säilitas staatuse vallasisese linnana.

Lääneranna valla haldusterritooriumil kehtivad ühinenud nelja valla üldplaneeringud: Koonga valla üldplaneering (Koonga Vallavolikogu 29.06.2016 määrus nr 2), Hanila valla üldplaneering (Hanila Vallavolikogu 17.12.2003 määrus nr 32), Lihula valla üldplaneering (Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrus nr 22), Varbla valla üldplaneering (Varbla Vallavolikogu 11.11.1999 määrus nr 1). Varbla Vallavolikogu 29.04.2004 otsusega nr 26 kehtestati Matsiranna puhkeala osaüldplaneering. Lääneranna valla üldplaneeringu kehtestamisega kaotavad kehtivuse varem kehtestatud osaüldplaneering ja üldplaneeringud.

Käesolev Lääneranna valla üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, milles toodu on kehtestatava planeeringu kui haldusakti osad. Üldplaneeringu lisades on toodud planeeringuala olemasoleva olukorra ülevaade, üldplaneeringu alusuuringud, valla pärandkultuuriobjektide loetelu ja KSH aruanne jm. Nimetatud materjalid on toodud lisades kuna neid ei kehtestata käesoleva üldplaneeringuga.

Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud 2025. aasta seisuga, mis on olemasolevaks taustinformatsiooniks ja mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel. Samuti on üldplaneeringus kajastatud piirangud, mille kohta tehakse käesoleva üldplaneeringuga muutmise ettepanekuid (ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja riigimaantee kaitsevööndi suurendamise/vähendamise ettepanek). Lääneranna valla üldplaneeringu joonistel taustainfona kajastatud kitsendused võivad ajas muutuda. Vastava seadusandluse muutumisel tuleb kitsenduste määramisel lähtuda kehtivast õigusaktist. Kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsenduste ulatusega on leitavad Maa- ja Ruumiameti (MaRu) geoportaalist. Looduskaitseliste kitsenduste puhul on otstarbekas lähtuda Eesti looduse infosüsteemist (EELIS, Keskkonnaagentuur).

Üldplaneeringu lisades on toodud üldplaneeringu alusuuringud:

- Lisa 3. Lääneranna valla rohevõrgustiku analüüs;
- Lisa 4. Lääneranna valla korduva üleujutusega ala piiri määramine ja Virtsu riskipiirkonnas üleujutuste leevendamise põhimõtete väljatöötamine. Aruanne. Skepast ja Puhkim 2019.
- Lisa 5. Matsalu rahvuspargi ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuring. Consultare 2020.

Üldplaneeringu lähteseisukohtades oli kavandatud rohkem uuringuid, kuid üldplaneeringu koostamise hetkel ei osutunud need vajalikuks.

Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ei koostatud, kuna üldplaneeringu koostamise ajal oli tegemisel uus Lihula muinsuskaitseala kaitsekord, mis valmis kohaliku omavalitsuse, kohalike elanike, sõltumatute ekspertide ja Muinsuskaitseameti koostöös. Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra eelnõus toodud põhimõtted on integreeritud üldplaneeringu lahendusse. Eritingimusi ei koostatud ka kuna üldplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ja muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust

JOONISEL 3. Teed ja tehnovõrgud toodud tehnovõrkude paiknemist võib käsitleda taustinformatsioonina, kuna see on ajas valdkonna arengukavadega (Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava, soojamajanduse arengukava jne) ja projektidega muutuv.

Üldplaneeringu koostamise eelselt kehtestatud detailplaneeringud jäävad kehtima. Detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks lähtudes kehtivas seadusandluses (üldplaneeringu koostamise hetkel PlanS § 140) toodud tingimustest. Kehtiva detailplaneeringuga kaetud alal on krundi ehitusõiguse määramise ja katastriüksuse kasutuse sihtotstarbe määramise aluseks detailplaneering.

Koos üldplaneeringu koostamisega viiakse läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille eesmärgiks on arvestada erinevaid keskkonnast tulenevaid mõjusid üldplaneeringu koostamisel ja hinnata üldplaneeringu elluviimisel kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke-, sotsiaalseid- ning kultuurilisi mõjusid. KSH aruanne on toodud LISAS 7.

Üldplaneeringu koostamise korraldaja on Lääneranna Vallavalitsus. Planeeringu koostamisel konsulteerib valda OÜ Entec Eesti. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viib läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ).

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Margus Källe	Lääneranna valla planeeringute spetsialist;
Mihkel Kalmaru	Lääneranna valla maaspetsialist;
Eret Täht	Lääneranna valla ehitusspetsialist;
Martin Tee	Lääneranna valla teede- ja transpordispetsialist;
Sigrid Sepp	Lääneranna valla eriplaneeringute projektijuht;
Urmas Osila	Lääneranna valla majandusosakonna juhataja;
Janne Tekku	OÜ Entec Eesti projektijuht (Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistuse nr 176296);
Kerttu Kõll	OÜ Sfäär Planeeringud abi-projektijuht, maastikuarhitekt-planeerija (Volitatud maastikuarhitekt ekspert tase 8, kutsetunnistuse nr 167508);
Piret Põllendik	OÜ Sfäär Planeeringud maastikuarhitekt-planeerija;
Pille Antons	OÜ Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ), keskkonnamõju strateegilise hindamise juhtekspert.

Lääneranna Vallavalitsus tänab kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ja planeeringualastest nõupidamistest ning andnud omapoolse sisendi üldplaneeringu koostamisse.

LÜHENDID

EELIS - Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister
 EhS – ehitusseadustik
 KeHJS - keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus
 KSH - keskkonnamõju strateegilise hindamine
 KMH – keskkonnamõju hindamine
 LKS - looduskaitse seadus
 MaaPS - maapõu seadus
 MuKS - muinsuskaitse seadus
 PlanS - planeerimise seadus

MÕISTED

Käesolevas peatükis on toodud üldplaneeringus kasutatavate mõistete selgitused. Üldplaneeringu tõlgendamisel ning edasiste planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb lähtuda käesolevas peatükis toodud mõistetest. Mõistete selgitused on koostatud lähtudes kehtivast seadusandlusest üldplaneeringu koostamise ajal. **Kui seadusandlus muutub või täpsustub, tuleb üldplaneeringu tõlgendamiseks kasutada hetkel kehtivas seadusandluses toodud mõistete selgitusi.**

Ehitusega seotud mõisted ja nende selgitused:

TIHEASUSTUSALA on üldplaneeringuga maareformiseaduse ja looduskaitse seaduse tähenduses tiheasustusalana määratud maa-ala.

LINNALISE ASUSTUSEGA ALA on kompaktse asustuse ja linnalise iseloomuga keskkonna arenguks sobilik maa-ala. Linnalise asustusega alale on koondunud erinevaid maakasutusfunktsioonid, tehnovõrgud, teed ja tänavad, sotsiaalne taristu, äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega alad, (vt ptk 3.1)

KOMPAKTSE ISELOOMUGA KÜLAKESKUS on hajaasustusalal paiknev tihedama hoonestusega külakekus, mida on lubatud arendada kompaktsuse printsiibil (vt ptk 3.8.3).

DETAILPLANEERINGU KOHUSTUSEGA ALA on ala, kus tuleb enne ehitise püstitamist koostada detailplaneering vastavalt planeerimise seadusele. (vt täpsemalt ptk 3.3).

HAJAASUSTUSALA VÕI HAJAASUSTUSEGA ALA on ala, mis jääb väljapoole üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasid.

JUHTOTSTARVE (varem on kasutatud selle kohta ka mõistet juhtfunktsioon) on käesoleva üldplaneeringuga määratud maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad ja kogu tegevus sellel alal on allutatud põhisuhtotstarbest tulenevale eesmärgile (üldplaneeringuga täpsustatud juhtotstarvete selgitused on toodud ptk 3.2). Nt elumuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elumumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu liiklus, haljastus, äri jne. Tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport jne. Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse.

ELAMU on eluruumidele esitatavatele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ettenähtud aastaringseks elamiseks. Elamu on üksikelamu, kaksikelamu, muu kahe korteriga elamu, ridaelamu, korterelamu.

ÜKSIKELAMU (varem on kasutatud ka mõisteid väikeelamu, eramu, pereelamu, individuaalelamu või ühepereelamu vms) on elamu, milles on üks elamuühik. Üksikelamu on ka talu elamu.

KORTERELAMU (varem kasutatud ka mõistet korruselamu) on kolme või enama elamuühikuga (korteriomandiga) elamu, mille korterid (vt mõistet „korter“) paiknevad üksteise peal ja kõrval. Korterelamul on üks või mitu trepikoda. Korterelamuks ei loeta üldplaneeringu kontekstis ridaelamut või muu kahe korteriga elamut (vt mõiste eelpool).

ABIHOONE (varem kasutatud mõistet kõrvalhoone) on elamuga samal krundil/ maaüksusel asuva elamu (põhihoone) teenindamiseks ette nähtud hoone (näiteks kuur, saun, garaaž, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteiluruum).

VÄIKEEHITIS on kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge: abihoone, suvila, aiamaaja. Detailplaneeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja ehitisealuse/hoonete aluse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.

KRUNT on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.

KRUNDI HOONESTUSALA on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooned ja rajatisi.

HOONESTUSLAAD on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, maaüksuste struktuuris, hoonete paiknemises üksteise suhtes või maaüksusel.

HOONE KORRUSELISUS on hoone korruste arv, sealhulgas maa-alused korrused ja katusekorrus. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringutes määratud pool korrust ehk katusekorrus (korruselisus 1,5 või 2,5 jne) loetakse ehitusluba andes korruseks, ümardades korruste arvu suurema numbri suunas (nt 1,5 korrust = 2 korrust). Taoline ümardamine aga ei tähenda, et katusekorruse asemel võib hoonele rajada täismahus teise korruse. Lisaks korruselisusele võib määrata ka maa-aluste korruste arvu.

KATUSEKORRUS on korrus, mille pinnast suurem osa on madalam, kui 2,5 m (üksikelamu puhul 2,3 m) ning mille ruumidel on kaldseinad ja/või kaldlaed.

EHITISE EHTISEALUNE PINDALA (varem on kasutatud mõistet hoone ehitusalune pindala) on ehitise maapealse ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind jaguneb hoonealuseks pinnaks ja rajatisealuseks pinnaks.

Hoonealuse pinna hulka arvatakse ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosa(de) nagu rõdud, lodžad ja varikatused ning hoone maa-aluste osa(de) aluse pinna projektsiooni horisontaaltasapinnal. Hoone ehitisealuse pinna määramisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitse varjestust, terrassi, katmata kaldteed ning katmata treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslikke elemente nagu nt betoonmüüridega lillekastid vms elemendid maapinnal.

Mõiste ehitisealune pind on üldplaneeringu koostamise ajal määratletud ehitusseadustiku alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri määrmuses nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“. Määruse § 19 lõike 1 kohaselt on ehitisealune pind hoonealune pind või rajatisealune pind.

Väärtuslike alade ja objektidega seonduvad mõisted:

VÄÄRTUSLIK MAASTIK on määratletud kui ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-alalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastikena

käsitletakse nii väärtuslikke loodus- ja puhkemaastikke kui ka algupäraseid ajastumaastikke (vt ptk 3.24.4).

VÄÄRTUSLIK ÜKSIKOBJEKT on valla ajaloolist identiteeti või konkreetse valla piirkonna eripära välja toov hoone (vt ptk 3.24.6).

VÄÄRTUSLIK PÕLLUMAJANDUSMAA on üldplaneeringus toodud kõrge viljelusväärtusega põllumaad, mis on määratud mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel on tuginetud mullakaardi mullahindepunktidele. Lähtudes maakonnaplaneeringutes toodud informatsioonist on Lääneranna vallas viljakaks loetud 35 ja enama hindepunktiga viljakustsooniga põllumaad (vt ptk 3.24.3).

Rohelise võrgustikuga seonduvad mõisted:

TUGIALA - Rohelise võrgustiku kui süsteemi komponent. Piirkond, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialadel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtustatud alad, VEP-id, Natura elupaigad jne) ja/või kõrge elurikkusega ja/või rohelise võrgustiku seisukohalt olulisi ökosüsteemiteenuseid pakkuvad alad, suured looduslikud alad jne).

ROHELISE VÕRGUSTIKU KORIDOR (ka ROHEKORIDOR) - Rohekoridorid ehk ribastruktuurid. On tugialasid ühendavad rohelise võrgustiku elemendid, mille eesmärk on tagada rohelise võrgustiku sidusus, aidata kaasa tugialade kõrge elurikkuse säilimisele, vähendada elupaikade hävimise ja killustumise mõju elustikule. Koridorid on tugialadega võrreldes vähem massiivsed ja kompaktsed ning ajas kiiremini muutuvad või muudetavad.

PÕLISPUU on erakordselt suurte mõõtmetega või liigile omasest keskmisest kõrgema vanusega või bioloogilise ja/või kultuuriloolise tähtsusega nii kodumaist päritolu kui ka võõrliigist puu. Põlispuu ümbermõõt on rinna kõrguselt (130 cm) mõõtes vähemalt 220 cm.

Taastuvenergeetikaga seonduvad mõisted:

Üldplaneeringus sätestatud põhimõtted taastuvenergia arendamiseks on koostatud kehtivat õigusraamistikku ja teadmisi arvestades. Kuna taastuvenergeetika valdkond ja sellega seotud terminoloogia arenevad pidevalt ja kiiresti, võib üldplaneeringus sätestatud mõisted vananeda üldplaneeringu ajaperspektiivis (10-15 aastat). Kui seadusandlus muutub või täpsustub, tuleb üldplaneeringu tõlgendamiseks kasutada hetkel kehtivas seadusandluses toodud mõistete selgitusi.

ELEKTRITUULIK - tuule kineetilist energiat elektrienergiaks muundav tootmisseeade.

VÄIKETUULIK – kuni 30 m kogukõrgusega üksiktuulik, mis on püstitatud elektrienergia tootmiseks eelkõige oma majapidamise või ettevõtte tarbeks¹. Kokkuleppeline väiketuuliku mõiste (s.h maksimaalne kõrgus) võib muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULEPARK - mitmest elektrituulikust ning nende juurde kuuluvatest rajatistest koosnev elektriijaam². Kokkuleppeline tuulepargi mõiste võib muutuda, lähtudes õigusaktides ja/või valdkondlikes juhenddokumentides kasutatavatest mõistetest.

TUULIKU KOGUKÕRGUS – tuuliku masti kõrgus + pool rootori diameetrit (ehk tuuliku masti ja labade kõrgus püstasendis);

Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ja selleks on soovitatav teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitselised tingimused.

¹ Mõiste on sõnastatud, tuginedes Eesti Tuuleenergia Assotsiatsiooni määratlusele

² Mõiste on sõnastatud, tuginedes Vabariigi Valitsuse määrusele 26.06.2003 nr 18 „Võrgueeskiri“

PÄIKESE PARK – päikeseelektrijaam, mis muundab päikese kiirgusenergiat elektrienergiaks.

MAASTIKUANALÜÜS - Maastikuanalüüs koostatakse ekspertarvamuse vormis, et uurida ehitiste sobivust ümbritsevasse keskkonda, võttes arvesse väärtuslike maastikuelementide säilimist ja avanevaid vaateid. Selle protsessi käigus hinnatakse planeeritava ehitise mõju vaadetele, maakasutusele, looduslikule keskkonnale, kultuuripärandile, hoonestusele, elukeskkonnale ning teistele aspektidele. Maastikuanalüüsi koostaja on arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistristasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik.

Üleujutusalaodega seonduvad mõisted:

KORDUVA ÜLEUJUTUSEGA ALA PIIR MERERANNAL – korduvalt, so pidevalt teatud perioodide järel üleujutatav veepiirilt algav maa-ala mererannas.

KÕRGVEEPIIR SUURTE ÜLEUJUTUSALADEGA SISEVEEKOGUL – korduvalt, so pidevalt teatud perioodide järel üleujutatav maa-ala veekogu kaldal.

RISKIPIIRKOND – riiklikul tasemel määratud oluline üleujutusohuga seotud riskipiirkond tiheasustusalal.

ÜLEUJUTUSOHUGA ALA – ala, kus võivad tõenäoliselt esineda veekogu veetaseme tõusust tingitud üleujutused ning kus üleujutustega seotud riskide (oht inimese tervisele ja varale või keskkonnale) maandamiseks tuleb rakendada asjakohaseid ennetus- või leevendusmeetmeid.

Teede ja transpordiga seonduvad mõisted:

KOHALIK TEE – tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus, kohalik tee võib olla avalikuks kasutamiseks määratud eratee, kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv tee või kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse kohaselt kohaliku omavalitsuse hallatav kohaliku liikluse korraldamiseks vajalik muu tee.

SADAM – veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised

VÄIKESADAM - sadam või sadama osa, kus osutatakse sadamateenuseid 24-meetrise ja väiksema kogupikkusega veesõidukitele.

LAUTER - paatide rannale või kaldale tõmbamise koht, lautris ei saa silduda. Lautri rajamisega ei kaasne olulist looduskeskkonna ümberkujundamist. Lautri rajamise lubatavust reguleerib seadus.

1 ÜLDOSA

1.1 Planeeringuala üldandmed

Pindala	1361 km ² Territooriumilt on Lääneranna vald Pärnu maakonna suurim ning kuulub ühtlasi pindalalt Eesti suurimate kohalike omavalitsuste hulka
Asukoht	Pärnu maakond, ajalooline Läänemaa ja Pärnumaa
Naaberomavalitsused	Lääne-Nigula, Märjamaa ja Põhja-Pärnumaa vallad ning Pärnu linn
Piirkondlikud keskused	Lihula linn ja Virtsu alevik (150 küla)
Rahvaarv³	5023

Lääneranna vald loodi 2017. aasta haldusreformi käigus Lääne maakonna Hanila ja Lihula valla ning Pärnu maakonna Koonga ja Varbla valla ühinemisel. Valdade ühinemisel sõlmitud kokkuleppe tulemusel kuulub Lääneranna vald Pärnu maakonna koosseisu. Valla keskus on Lihula linn, mis säilitab staatuse vallasisesena linnana.

Valla rahvastiku tihedus on 3,7 in/km², mis ei ole võrreldav Eesti keskmisega (30 in/ km²).

1.2 Rahvastiku arengusuundumused. Kahanemisega kohandumine.

Statistikaameti rahvastikuproгноosi järgi 2040 aastal (Statistikaamet, Alis Tammur 2014. a) elab Eestis ligi kümnendiku võrra vähem inimesi kui praegu, elanikkond on keskmiselt tunduvalt vanem, sündide arv aastas väheneb ja ülalpeetavate hulk tööealise suhtes kasvab. Prognoosi andmetel on Eestis kasvava rahvaarvuga maakonnad Harjumaa ja Tartumaa ning ülejäänud maakonnad on kahaneva rahvaarvuga. Statistikaameti ja Tartu Ülikooli poolt koostatud rahvastikuproгноosi järgi peaks Pärnumaa rahvastik rännet arvesse võttes aastatel 2014-2040 18% vähenema, Läänemaal – peaks rahvastik vähenema 23% (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019). Kuna viimase paari-kolme aasta jooksul on demograafiline olukord võrreldes prognoosi koostamise ajaga teatud osas muutunud (nt tagasiränne välismaalt), siis on Statistikaamet alustanud rahvastikuproгноosi korrigeerimist. Pärnumaa elanike arv langeb Statistikaameti 2019. a ennustuse kohaselt 25 aasta jooksul üle 13 000 inimese ehk kuuendiku võrra.

Pärnumaa elanike arv on aastate 1990-2017 jooksul vähenenud enamvähem samal kiirusel kogu Eesti näitajaga (-17,4% Pärnumaal ja -16,2% Eestis). See „kahanemine suuremaks“ on olnud Eesti maakondade rahvastikuarengute kontekstis siiski üks väiksemaid langusi: neljandal kohal peale Harjumaad (-4,1%), Tartumaad (-10,7%) ja Raplamaad (-14,2%). Seetõttu on Pärnu maakonna rahvastiku osatähtsus Eestis jäänud enamvähem stabiilseks: ca 6% (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019).

Pärnu maakonna rahvastikupüramiid kattub enamvähem Eesti rahvastikupüramiidiga. Suurimate anomaaliatena paistab silma nooremas keskeas (25-44-aastased) elanike vähesem osakaal võrreldes Eesti keskmisega, seda nii meeste kui ka (veel rohkem) naiste puhul (Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019).

Vähenev ja vananev elanikkond toob endaga kaasa ühest küljest maksutulu vähenemise ja teisest küljest teenusvajaduse suurenemise.

³ Rahvastikuregistri andmetel 01.01.2026.

Lääneranna valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on reaalse olukorra ja demograafilise prognoosiga arvestatud. Pikemas perspektiivis peab arvestama, et rahvastiku vananemise ja vähenemise kontekstis võivad asulad -Lihula linn, Virtsu alevik ja Lääneranna külad muutuda vanema elanikkonnaga piirkondadeks. Taoline muutus ilmneb tõenäoliselt koostatava üldplaneeringu rakendamise ajaperspektiivis (10-15 aastat), mis näitab, et vajadus üldkasutatavate alade reserveerimiseks/säilitamiseks püsib, tuleb nt eakate huvidest ja vajadustest lähtuvalt pakkuda toimivaid väliruumi lahendusi ja teenuseid, tagada mugavad juurdepääsud ühiskondlikele hoonetele ja haljasaladele, parandada jalgratta- ja jalgteede ühendusi Lihula linnas ja Virtsu alevikus ning arendada sotsiaalteenuseid keskustes olemasolevate hoonete baasil.

Kahaneva asustuse all ei tule mõelda mitte ainult rahvastiku vähenemist ja vananemist. Samavõrra oluline – teinekord algpõhjusena tähtsamgi – on majandusliku aktiivsuse vähenemine. Kahanevate piirkondade ettevõtluskeskkonnale on omane ühelt poolt töökohtade ja teisalt töötajate nappus – struktuurne tööjõupuudus, kus tööjõu pakkumine ei ühti nõudlusega⁴.

1.3 Üldplaneeringu koostamise vajadus

Lääneranna vald loodi 2017. aasta haldusreformi tulemusel Hanila, Lihula, Koonga ja Varbla valla ühinemisel. 2017. aasta valimiste järel moodustatud uued kohalikud omavalitsused olid kohustatud algatama aasta jooksul uue üldplaneeringu koostamise. Mõtestamist vajavad kohalike omavalitsuste ühinemisega muutunud arengueeldused, sh tuleb üle vaadata kehtivad planeeringud, kuna olukord on muutunud nii haldus- kui ka asustusüksuste kontekstis. Lähiaastate suurim väljakutse on endiste Hanila, Koonga, Lihula ja Varbla valla sisuline ühendamise Lääneranna vallaks. Vajalik on pidev ja sihipärane tegevus valla elanike arvu hoidmiseks, valla tulubaasi laiendamiseks ja kohaliku ettevõtluse arenemise toetamiseks.

Lääneranna valla 2018-2028. a arengukava kohaselt on valla peamine kapital inimesed, looduskunis keskkond ning ettevõtlus. Vallas on olemas pikka aega tegutsenud edukad tööstuse, ehitusmaterjalide tootmise, põllumajanduse, transpordi, kaubanduse jt valdkondade ettevõtted. Üheks peamiseks kitsaskohaks on väike elanike arv ja madal ning ebaühtlane asustustihedus, ulatuslik territoorium, valla kaugus riigi suurematest keskustest, valla osade kaugus vallakeskusest ja valla osade eraldatus üksteisest.

Üldplaneeringu koostamise ülesanded on toodud PlanS § 75 lg 1. Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel lähtutakse kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist.

Üldplaneering on kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste andmise alus.

1.4 Üldplaneeringu koostamise alusdokumendid

Seoseid olulisemate strateegiliste dokumentidega on kirjeldatud planeeringu KSH aruandes.

Üldplaneeringu koostamise alusdokumendid on:

- Üleriigiline planeering „Eesti 2030+“;
- Üleriigilise planeeringu Eesti mereala ja sellega piirneva rannikuala, samuti majandusvööndi teemaplaneering (vastu võetud Vabariigi Valitsuse 12.05.2022 korraldusega nr 146;
- Pärnu maakonna planeering (kehtestatud riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74);

⁴ Rahandusministeerium, 2015

- Pärnu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneering (kehtestatud Pärnu maavanema 17.04.2017 korraldusega nr 1-1/17/152);
- Lääne maakonna planeering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 22.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/70);
- Pärnu maakonna planeeringu teemaplaneering „Harku–Lihula–Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine" (välja ehitatud);
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Harku-Lihula-Sindi 330/110 kV elektriliini trassi asukoha määramine" (välja ehitatud);
- Arengustrateegia Pärnumaa 2035+;
- Lääneranna valla arengukava aastateks 2018-2028 (kinnitatud 27.09.2018.a määrusega nr 31);
- Koonga valla üldplaneering (kehtestatud Koonga Vallavolikogu 29.06.2016.a määrusega nr 2);
- Hanila valla üldplaneering (kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17.12.2003.a määrusega nr 32);
- Lihula valla üldplaneering (kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.09.2003.a määrusega nr 22);
- Varbla valla üldplaneering (kehtestatud Varbla Vallavolikogu 11.11.1999.a määrusega nr 1);
- Matsiranna puhkeala osaüldplaneering (kehtestatud Varbla Vallavolikogu 29.04.2004.a otsusega nr 26);
- Matsalu rahvuspargi, looduskaitsealade, maastikukaitsealade ja hoiualade kaitse-eeskirjad;
- „Lihula muinsuskaitseala kaitsekord“ (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 19.04.2024 korraldusega nr 81);
- „Lihula valla kaugküttepiirkonna kehtestamine“, kehtestatud Lihula Vallavolikogu 26.10.2006.a määrusega nr 18;
- „Lihula linna soojusmajanduse arengukava (aastateks 2015-2025) kinnitamine“ kehtestatud Lihula Vallavolikogu 25.02.2016.a määrusega nr 3;
- „Koonga valla soojamajanduse arengukava aastateks 2016-2026 kinnitamine“ kehtestatud eKoonga Vallavolikogu 29.06.2016.a määrusega nr 20;
- „Lääneranna valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032“ Lääneranna Vallavolikogu 15.10.2020 määrus nr 88;
- Hanila, Koonga, Lihula ja Varbla valla 29.12.2016 ühinemisleping;
- Edela-Eesti asustuse elujõu säilitamine. Aruanne uurimistulemustest. Eesti Maaülikool 2018;
- Eesti väikeasulate uuring. Hendrikson & KO, Tallinna Ülikool, Rahandusministeerium 2019;
- Matsalu turismipiirkonna turismimajanduse arengukava 2014-2020+ ja 2021-2025 (MTÜ Terra Maritima);
- Keskkonnaministeeriumi 10.02.2019.a käskkiri nr 1-2/19/105 „Üleujutusega seotud riskide ajakohastatud hinnang“;
- Eesti Keskkonnastrateegiast aastani 2030;
- Lääneranna valla välisõhu mürakaart endise Varbla valla haldusterritooriumi osas;
- Lääneranna vallas kehtivad detailplaneeringud
- naaberomavalitsuste kehtivad üldplaneeringud;
- muud nimetamata dokumendid jauuringud.

Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud Lääneranna Vallavolikogu 14.05.2020.a otsusega nr 197 algatatud ja menetluses oleva Lääneranna tuuleparkide eriplaneeringuga. Tuuleparkide eriplaneeringu eesmärgiks on leida asukoha eelvaliku käigus Lääneranna vallas sobivaimad kohad elektrituulikute parkide püstitamiseks ning seejärel valida parimad asukohad elektrituulikute parkide (edaspidi „tuulepark”) rajamiseks. Eriplaneeringu teises (detailse lahenduse) etapis määratakse kindlaks tuuleparkide ehitustingimused, sealhulgas tuulikute arv, täpne asukoht, kõrgus ning vajalik taristu, sealhulgas juurdepääsuteed ja elektri ülekandeliinid koos liitumiskohtadega. Lääneranna valla üldplaneeringut ja tuuleparkide eriplaneeringut koostatakse paralleelselt, kuid teineteisest sõltumatult. Eriplaneeringu kehtestaja on Lääneranna Vallavolikogu. Eriplaneeringuga kavandatud tuuleparkide ehitiste asukohad kantakse üldplaneeringusse vastavalt planeerimisseadusele toiminguga (PlanS § 122 lg 3 ja 5).

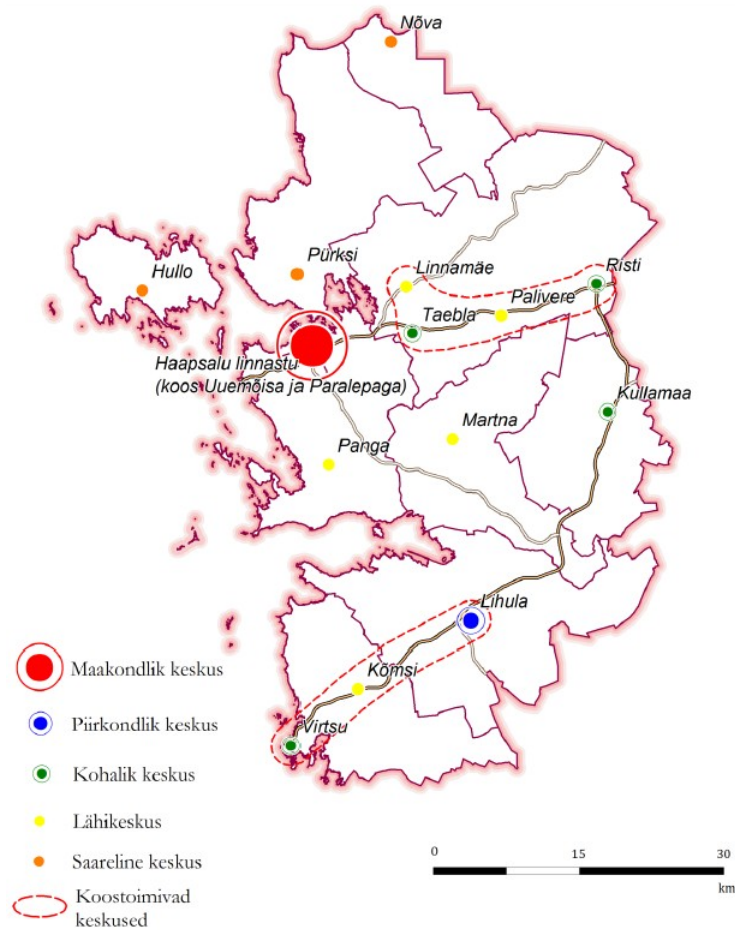
Lääneranna valla ruumilise arengu suundumused seoses Pärnu maakonna planeeringuga ja Lääne maakonnaplaneeringus 2030+ määratletud keskustega

Tulenevalt planeerimisseadus § 55 lõikest 2, on Lääneranna valla üldplaneeringu koostamise aluseks Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringud. Maakonnaplaneeringud väljendavad riigi ja maakonna kui terviku huve, mis on tasakaalustatud maakonna omavalitsuste huvidega, seades üldplaneeringu koostamiseks põhimõtteid, tingimusi ja suuniseid arengu kavandamiseks. Maakonnaplaneeringute üks kaalukamaid eesmärke, millest tuleb lähtuda madalama tasandi planeeringutes, on ruumilise arengu suunamise põhimõtted.

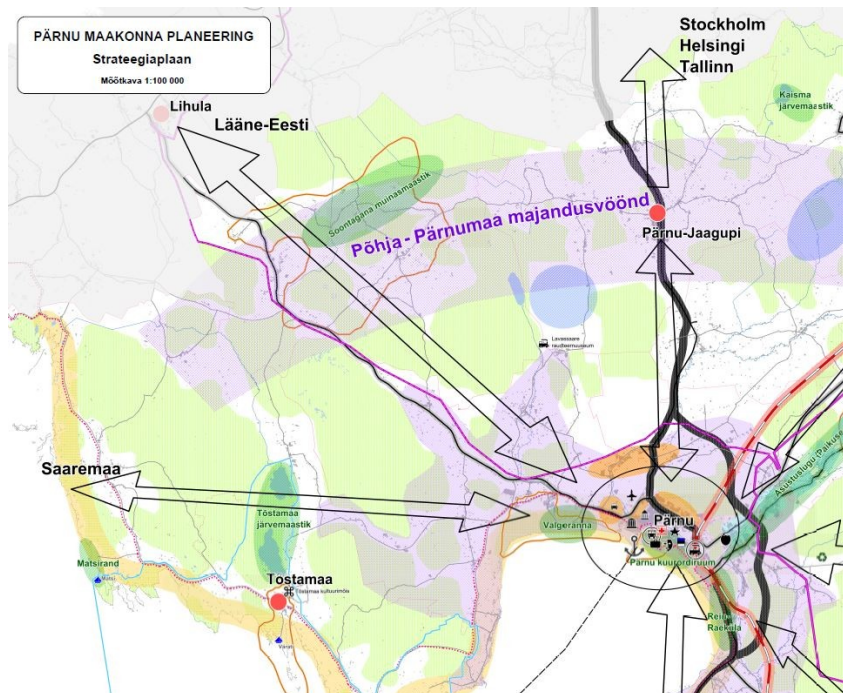
Käesolevas peatükis tuuakse välja olulisemad seosed maakonnaplaneeringutega, millega on Lääneranna valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud. Järgnevalt on tsiteeritud Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringute seletuskirjade teksti, kui ei ole viidatud teisiti (Maakonnaplaneeringute tekst lähtub 2017 haldusreformi eelsetest maakonnapiiridest. Peale haldusreformi on Lääne maakonna Lihula ja Hanila valla ning Pärnu maakonna Koonga ja Varbla valla ühinemisel moodustatud Lääneranna vald Pärnu maakonna koosseisus).

Lähtuvalt Tartu Ülikooli RAKE uuringust on Lääne ja Pärnu maakonna planeeringuga määratud keskuste võrgustik (Skeem 1), mis koosneb erineva tasandi keskustest ning mille määramisel on lähtutud rahvastiku kahanemisest, töökohtade ja erinevate teenuste paiknemisest. Keskuste võrgustiku hierarhia on järgmine: maakondlik – piirkondlik – kohalik - saareline – lähi.

Keskuste võrgustikule lisaks on oluline mõista keskus-tagamaa süsteemi ehk toimepiirkondasid. Toimepiirkond on keskus-tagamaa süsteem, mis koosneb keskuslinnast ja sellega funktsionaalselt seotud tagamaast, mille elanikkonnale on keskuslinn igapäevaselt oluline töökohtade ja teenuste tarbimise sihtkoht. Lääne maakonnas on kaks keskuslinna, Haapsalu ja Lihula, mis moodustavad koos ümbritsevate asulate ehk tagamaaga toimepiirkonnad.



Skeem 1. Lääne maakonna keskuste võrgustik (Lääne maakonnaplaneering 2030+, 2018).



Skeem 2 Pärnu maakonna planeering 2018. Strateegiaplaan (väljavõte).

Lääne maakonna maakondlik keskus ja toimepiirkonna keskus kattuvad ning selleks on Haapsalu linnastu, mis moodustub ruumiliselt koostoimivatest Haapsalu linnast, Paralepa ja Uuemõisa alevikust (vt Skeem 1).

Piirkondlik keskus – on keskus, mis teenindab väiksemat hulka rahvastikust ning pakub vähem teenuseid ja töökohti, kui maakondlik keskus. Piirkondlikku keskust eristab temast madalama tasandi keskustes pakutavate teenuste parem kvaliteet ja mitmekesisus nii era- kui avalikus sektori teenuste osas. Piirkondlikus keskuses asub piirkonna olulisim ühistranspordi sõlmpunkt.

Piirkondlikuks keskuseks on Lihula linn, millel on oluline roll Lääne maakonna lõunaosa majanduskeskkonna kujundamisel ja elanikkonna teenindamisel (Skeem 1). Lihula linn tagab Lõuna-Läänemaal avaliku sektori ja erasektori kvaliteetteenuste olemasolu. Lihula kannab regionaalarengu seisukohalt Lõuna-Läänemaa administratiivkeskuse rolli, kuna piirkond jääb Haapsalu linnastu ja Haapsalu-Tallinna mnt suhtes geograafiliselt ebasoodasse kaugusesse. Pikaajalised rahvastikuproгноosid näitavad, et Lihula linna ja selle tagamaa rahvaarv on kahanemas. Nii asukohast tulenevate regionaalsete eripärade kui negatiivsete rahvastikuproгноoside valguses tuleb arvestada, et Lihula linna suutlikkus teenuste ja töökohtade säilitamisel kahaneb. Arvestades Lihula linna tähtsust oma tagamaa piirkonna sh Pärnu maakonnas Koonga valla elujõulisuse tagamisel on oluline suunata antud keskuse tugevdamiseks regionaalpoliitilisi toetusmeetmeid.

Lisaks sellele, et Lihula on ainuke piirkondlik keskus Lääne maakonnas, on ta ka ainuke tugi-toimepiirkonna keskus. Tugi-toimepiirkond on maakonnatasandist väiksem funktsionaalne piirkond, mille keskuse roll on toetada maakonnakeskusi, kui need (oma väiksuse või suurte vahemaade tõttu) üksi ei suuda pakkuda kõigile maakonna elanikele tegevust. Tugi-toimepiirkond moodustab kõrgema tasandi keskuse ümber, mis on mitme omavalitsuse elanike igapäevase liikumise keskmeks. Lihula tugitoimepiirkond kattub osaliselt Haapsalu toimepiirkonnaga. Lihula linn moodustab olulise töö- ja teenuste rände sihtkoha Matsalu lahest maakonna lõuna- ja idaosale, vahemaa Haapsaluga on 52 km (autoga 45 min). Looduslikust ja ajaloolisest eripärast tulenevalt on Lihula oluline majanduslik keskus Lõuna-Läänemaa jätkusuutliku arengu tagamiseks.

Piirkondliku keskuse rolli mängib Lihula ka Pärnu maakonna loodeosa jaoks Skeem 2. Pärnu maakonna planeering rõhutab Lihula tähtsust keskusena Oidrema, Lõpe ja ka Tarva kantide elanikele.

Kohalik keskus – keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks. Keskustel on oluline roll oma tagamaa hajaasustuse säilitamisel piirkondlikest keskustest eemal.

Kohalikuks keskuseks on Virtsu, millel on oluline osa oma tagamaa lähikeskuste toetamisel (Skeem 1). Virtsu tähtsus on maakonna lõunaosa elanike teenindamisel, toetudes tugevalt Lihula linnale ja Kõmsi külale. Virtsu arengueeldus tuleneb nii Lihula lähedusest kui paiknemisest põhimaantee ja riikliku tähtsusega reisisadama vahetus läheduses.

Lääneranna valla üldplaneeringu lahenduse koostamisel on maakonnaplaneeringutes toodud keskuste arendamise põhimõtetega arvestatud. Uusi tiheasustusalasid üldplaneeringuga ei kavandata. Lihula linnas, Virtsu alevikus ja teistes valla suuremates asulates suunatakse üldplaneeringuga ehitustegevust olemasoleva asustuse ja hoonestuse tihendamisele ja olemasoleva taristu kasutamiseks. Kokkuvõtvalt on üldplaneeringu lahenduse koostamisel arvestatud järgmiste maakonnaplaneeringus toodud asustuse suunamise põhimõtetega:

Asustuse suunamise üldised põhimõtted

- Säilitatud on väljakujunenud asustusstruktuur. Lääneranna valla territoorium on üldplaneeringu eesmärkide saavutamiseks jagatud väiksemateks piirkondadeks ning

piirkondade kohta on toodud kohakesksed maakasutus- ja ehitustingimused. Piirkonnad on erineva struktuuriga ning seetõttu ka erinevate ehitus- ja maakasutuspõhimõtetega.

- Eelisarendada olemasolevaid linnalise asustusega alasid, külasüdameid ning kompaktsed hoonestusega piirkondi, teede, ühistranspordiliinide ja tehnovõrkude vahetus läheduses paiknevaid maa-alasid.
- Näha ette energiamahuka ettevõtluse arendamiseks tootmis- ja ärimaa juhtsihtotstarbega maa-alad ja võimalused elektri otseliinide rajamiseks ettevõtlusalade ning olemasolevate ja kavandatavate taastuvenergia jaamade või nende elektrivõrguga liitumise kohtade vahele, eelkõige Lihula linnas ja selle vahetus ümbruses.
- Arendada Lihula linna ja Virtsu alevikku, rakendades nendes asulates aktiivsest kasutusest välja langenud maad ning hooneid. Ruumilise arengu eesmärgiks üldplaneeringus on säilitada ja arendada Lihula linna ja Virtsu alevikku linnalise asustusega aladena olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu. Mitmekesiste teenuste kättesaadavuse eelduseks on planeeritud elanike arvult valla suurematesse asulatesse – Lihula linna ja Virtsu alevikku segahoonestusega alad, äri-, kaubandus- ja teenindustevõtetel alad ning üldkasutatavad alad. Lihulas ja selle ümbruses ning Virtsu alevikus on reserveeritud üldplaneeringuga lisaks olemasolevatele täiendavad tootmismaa ja elamumaa juhtfunktsiooniga alad.
- Läbi uute segahoonestuse funktsiooniga, äri- ja väiketootmise alade planeerimise on toetatud ettevõtlusalade toimimist ja uute loomist ning nende kättesaadavust. Tootmisalade planeerimine üldplaneeringus on toimunud peamiselt, arvestades olemasolevaid ettevõtluse arengukoridore: logistiliselt olulistes sõlmpunktides põhimaanteedel äärde ja olemasolevate toimivate ettevõtlusaladega seonduvalt või olemasoleva, kasutusest seiswa, tootmishoonestuse baasil.
- Teedevõrku arendada läbi teede kvaliteedi tõstmise. Teedevõrgu abil siduda elu- ja töökohti pakkuvad ning teenuseid osutavad keskused. Luua ja kujundada ohutu jalgratta- ja jalgteede võrgustik. Üldplaneeringus nähakse ette jalgratta- ja jalgteede võrgustiku laiendamine, et soodustada inimesi igapäevaseid liikumisi tegema jalgsi või jalgrattaga.
- Teenuste ja ühistranspordi kättesaadavus tagada võimalikult kodulähedastes asulates, selle võimaluse puudumisel tagada kättesaadavus muul viisil. Üldplaneering toetab kompaktsed elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Elamualade planeerimisel Lääneranna vallas lähtutakse olemasolevate elamualade kompaksemaks muutmise ja laiendamisest ning neis kvaliteetse avaliku ruumi võrgustiku planeerimisest. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga. Üldplaneeringu koostamise hetkel on valla keskuse ühistranspordiühendused maakondlike keskustega piisavad. Ühistransporti arendatakse lähtudes vajadustest ja võimalustest.
- Säilitada looduslikud, kultuurilised ja maastikulised väärtused - säilitada olemasolevat looduskeskkonda, väärtuslikke maastikke ja väärtuslikke põllumajandusmaid. Arvestada roheline võrgustiku sidususega, siduda puhkeotstarbelised liikumisvõimalused roheline võrgustikuga (ka linnalise asustusega aladel). Lisaks on üldplaneeringus väärtustatud väljakujunenud linna- ja külamiljööd, kohavaimu ning ajaloolist pärandit, samuti piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära.
- Vältitud on elamualade kavandamist veekogude ehituskeeluvöönditesse ja roheline võrgustiku aladele. Planeeritud elamualade ulatust on, võrreldes eelnevate üldplaneeringutega, hajaasustuses vähendatud. Vähendamine on säästva arengu kaalutlustest tulenevalt asjakohane ja vajalik. Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis-

ja vananemistrendist Lääneranna vallas, võib pikemas perspektiivis oodata rahvaarvu kahanemise jätkumist.

- Uute arendusalade planeerimine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel.
- Planeeringute koostamisel ja ehitamisel hajaasustuses väljapool linnalise asustusega ning kompaktse iseloomuga hoonestusega alasid rakendada hajaasustusele tüüpilisi lahendusi. Selleks on üldplaneeringus määratud hoonestatavate kruntide ja maaüksuste minimaalsed suurused, hoonegruppidesse kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arv, hoonegruppide lubatud vahekaugused, tingimused eraldi Matsalu rahuvuspargi ala kohta, väärtuslike külasüdamete kohta, kompaktse struktuuriga külakeskuste kohta ja ülejäänud hajaasustusega aladel. Hajaasustusega aladel on eelistatud varasemalt hoonestatud kohtade taashoonestamine, sealhulgas ajalooliste talukohtade kasutusele võtmist esmajärjekorras.

2 LÄÄNERANNA VALLA RUUMILISE ARENGU VISIOON

Üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste seadmise eesmärk on lisaks üldiste huvide arvestamisele toetada Lääneranna valla arengukava strateegiliste eesmärkide elluviimist.

Ruumilise arengu eesmärgid Lääneranna vallas:

- Säilitada piir linna- ja maakeskkonna vahel. Hoida tihedalt hoonestatud alade kompaktsust, kasutada ära asustuse suunamisel olemasolevad kompaktsed hoonestused ning linnalise asustusega alad. Säilitada hajaasustuses olemasolevad külatüübid ja ruumilise struktuur.
- Arvestada keskkonna väärtustega. Väärtustada väljakujunenud linna-, alevi- ja külamiljööd, ajaloolist pärandit, samuti piirkondadele omast maastikulist ja ruumilist omapära. Hoida ja parandada roheline võrgustiku sidusust.
- Luua võimalused ettevõtluskeskkonna arenemiseks ja investeringute tegemiseks ning töökohtade loomiseks. Äri- ja tootmistegevust soositakse eelkõige juba toimivates ettevõtluspiirkondades, samuti olemasoleva hoonestuse baasil. Potentsiaalsete ettevõtjate ja investeerijatega läbirääkimisel lähtutakse põhimõttest, et sinne olemasolev ja planeeritav ettevõtlus on keskkonnasõbralik.
- Rohelise võrgustiku, puhke- ja rekreatsioonialade säilitamine. Puhke- ja rekreatiivsete tegevuste kavandamisel ja arendamisel on eelistatud keskkonnasõbralik turism ja puhkemajandus.

Ruumilise arengu eesmärgid Lihula linnas ja Virtsu alevikus:

- Tagada elukeskkonna ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, eristuv iseloom ja ühendatus. Säästliku arengu võtmesõna on kompaktne asustus, sest ainult nii saab luua eeldused eluks vajaliku taristu – ühistransport, keskküte, ühine vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kohalikud lasteaiad ja koolid – arendamiseks. Tihendamisenä on käesolevas üldplaneeringus käsitletud muuhulgas ka kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalike funktsioonide (sh puhkealade, jalgratta- ja jalgteede) arendamist, et soodustada asumite kujunemist elavaks, turvalisemaks, säästvamaks ja tervislikumaks asumiks ning parandada asumite sotsiaalset sidusust.
- Süsteemse planeerimisega toetada kompaktsed elamupiirkondade teket ja laiendamist väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis ja Lääneranna vallas lähtutakse olemasolevate elamualade kompaktsemaks muutmisest.
- Mitmekesistada sotsiaalset infrastruktuuri lähtudes rahvastiku arengust (kahanemine ja vananev elanikkond). Kaasava planeerimise ja kindla kasutajagrupi (nt eakate) huvidest ja vajadustest lähtuvalt toimivate väliruumi lahenduste ja teenuste pakkumine.
- Muuta atraktiivseks Lihula ja Virtsu keskused. Elavdada tänavaelu, kujundada asulate keskused jalakäijatele sõbralikumaks.
- Argivajadusi rahuldavate kaupluste, teenindusasutuste, ühiskondlike hoonete paiknemine jalgikäigu kaugusel ja ühistranspordiga hästi seotult.
- Hoida identiteediga kohti ja kohalikke traditsioone ning väärtustada ökoloogilist tasakaalu.

3 MAA- JA VEE-ALADE EHITAMIS- JA KASUTAMIS- TINGIMUSED

Lääneranna valla üldplaneeringu eesmärgiks on ruumilise terviklikkuse loomine valla territooriumil ning seeläbi eelduste tagamine hea keskkonna kujunemiseks. Planeerimisseadus määrab elukeskkonna parendamise põhimõtte, mille kohaselt luuakse planeeringuga eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri loomiseks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Selleks, et Lääneranna Vallavolikogu ja -valitsus saaks valla arengut soovitud suunas juhtida, tuleb planeeringutes maakasutusele ja ehitamisele seada tingimused⁵.

Vastavalt planeerimisseadusele on üldplaneeringu peamine eesmärk planeeritava territooriumi arengu põhisuundade ja tingimuste määramine ning aluste ettevalmistamine detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste väljastamiseks.

3.1 Tiheasustusalad, linnalise asustusega alad, kompaktse iseloomuga külakeskused

3.1.1 Tiheasustusalad Lihula linn ja Virtsu alevik

Lääneranna valla üldplaneeringuga on tiheasustusalad määratud maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses (alus planeerimisseadus § 75 lg 1 p 27). Tiheasustusaladeks on Lihula linn ja Virtsu alevik (välja arvatud Puhtu-Laelatu looduskaitsealal ja Väinamere hoiualal asuv maa-ala). Tiheasustusalad on kantud üldplaneeringu joonistele.

Virtsu tiheasustusala laiendamine

Käesoleva üldplaneeringuga laiendatakse Hanila valla üldplaneeringuga määratud Virtsu aleviku tiheasustusala.

Üldplaneeringu eesmärk on suunata asustuse arengut eelistatult olemasoleva taristu, sotsiaalsete teenuste ja juurdepääsuteede lähedusse. Virtsu alevik on Lääneranna valla üks keskustest, millel on oluline roll piirkondliku elukeskkonna, teenusvõrgu ning töökohtade kättesaadavuse tagamisel. Tiheasustuse koondamine sellistesse keskustesse on kooskõlas ka üldplaneeringu laiemate põhimõtetega – vältida killustatud asustust ning soodustada funktsionaalselt ja ruumiliselt sidusat arengut.

Virtsu aleviku äärealad on juba täna osaliselt hoonestatud ja moodustavad loogilise jätku kompaktset hoonestatud alale. Nimetatud piirkondades on valdavalt kasutusest välja langenud põllumajandusmaad, mille traditsiooniline kasutusviis pikemas ajavaates ei ole tõenäoline. Tegemist on aladega, kuhu on tagatud hea juurdepääs olemasolevatelt teedelt ning mille tehnovõrkudega liitmise võimalused on olemas või teostatavad ning millel juba asub hajus hoonestus. Virtsu tiheasustusala hõlmab maa-alasid, mis on olnud määratud varasemalt Hanila valla üldplaneeringuga elamumaa reserviks.

Kuigi Virtsu aleviku näol on tegemist on üleujutusosalade riskipiirkondade nimekirjas oleva asulaga, tuleb ohuhinnangute tõlgendamisel arvestada reaalse olukorraga. Virtsu poolsaar ei ole valdavas osas üleujutusohuga ala. Üleujutusohuga alad paiknevad ranna ehituskeeluvööndis. Mitmed olemasolevad hooned asuvad samal kõrgustasandil või isegi madalamal

5 Tingimuste seadmise aluseks on planeerimisseaduses toodud üldplaneeringu ülesanded (planeerimisseadus § 75), mida tuleb käsitleda koosmõjus planeerimise põhimõtetega, mis on sätestatud planeerimisseaduse § 8 kuni § 12.

kui tiheasustusala laienduse maa-ala ning praktikas ei ole laiendusosal esinenud olulisi üleujutusi, mis seaksid võimaliku uushoonestuse ohtu. Samas on üldplaneeringus rõhutatud, et ehitamine üleujutuse võimalustega aladel peab toimuma tehniliselt põhjendatud ja riskiteadlikul viisil, järgides käesolevas üldplaneeringus ja teiste asjakohastes õigusaktides toodud vastavaid nõudeid (vt ptk 3.20.4). Tiheasustusala koos laiendusega ei asu Puhtu-Laelatu looduskaitsealal ning Väinamere hoiualal. Virtsu alevik kui asustusüksus on vastavalt planeerimisseadusele detailplaneeringu kohustusega ala.

Tiheasustusala laiendamise kaudu nähakse võimalust luua uusi elamumaid atraktiivsel rannikualal, millel on potentsiaal meelitada piirkonda uusi elanikke ning toetada tööjõuturu tasakaalu. Virtsus asub üks piirkonna olulisemaid sadamaid, mis ühendab mandrit saartega ja mille kaudu toimub nii reisijate kui ka kaubavedu. Lisaks asub alevikus 2 sadamaregistris registreeritud väikesadamat. Sadamate olemasolu suurendab aleviku logistilist ja majanduslikku tähtsust ning toetab piirkondliku keskuse arengueeldusi. Arvestades lisaks sadamatele ka muid olemasolevaid arengueeldusi – hea ühendus riigi põhimaantee näol, tehniline taristu, tööstuse ja kalanduse traditsioonid, detailplaneeringutega kindlaks määratud tootmis- ja elamumaa krundid, piirkonna turismipotentsiaal, aktiivne kogukond – on Virtsu alevikul jätkuvalt oluline roll Lääneranna valla ja Lääne-Eesti ruumilises struktuuris.

Üldplaneering ei kavanda uue asustuse koondumiskoha loomist, vaid olemasoleva asustusstruktuuri ära kasutamist ja loogilist tihendamist seal, kus ruumiline ja taristuline võimekus seda võimaldavad. Tiheasustusala piiri korrigeerimine toetab eesmärki tagada Virtsu maaomanikele võrdsed võimalused, eelkõige ühtlustades ehituskeeluvööndi tingimused seni tiheasustus- ja hajaasustusalaks jagatud alevikus.

3.1.2 Linnalise asustustega alad Lihula linn ja Virtsu alevik

Lääne maakonnaplaneeringuga on määratud linnalise asustustega alad Lihula linnas ja Virtsu alevikus.

Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse ja linnalise iseloomuga keskkonna arenguks sobilik ala, mida tihendades on võimalik suurendada piirkonna ruumilist ja funktsionaalset sidusust ning säilitada kvaliteetset elukeskkonda. Kompaktne asustus võimaldab koondada erinevaid maakasutusfunktsioone, soodustab ühtsete teede-tänavate ning tehnovõrkude kavandamist ja arendamist, luua kohapealseid teenuseid ning töökohti.

Linnalise asustusega aladele on koondunud erinevad maakasutusfunktsioonid, tehnovõrgud, teed ja tänavad, sotsiaalne taristu, äri-, tootmise-, teenuste-, elamis- ja puhke funktsioonidega maa-alad ning kus on linnalise iseloomuga elukeskkond ning võimalused selle edasi arendamiseks.

Linnalise asustusega aladel on lubatud uute elamualade kavandamine, sidudes need terviklikult olemasoleva kompaktse asustusega.

Linnalise asustusega alad ei kattu üldplaneeringuga määratud tiheasustusaladega. Üldplaneeringuga on täpsustatud Lääne maakonnaplaneeringuga määratud Lihula linnalise asustusega ala piiri ning laiendatud ja muudetud Virtsu linnalise asustusega ala piiri lähtudes tegelikust ning üldplaneeringuga kavandatust maakasutusest.

3.1.3 Kompaktse iseloomuga külakeskused: Kirbla, Tuudi, Kõmsi, Vatla, Tõusi-Mõtsu, Varbla, Lõpe, Koonga ja Oidrema

Üldplaneeringu eesmärgiks kompaktse iseloomuga külakeskustes on olemasoleva külamiljöö säilitamine. Kompaktse iseloomuga külakeskuste määratlemisel olid aluseks Lääneranna vallas asuvad reoveekogumisalad. Erandiks on Oidrema küla, kus on olemas kompaktse hoonestusega külasüda, ühisveevärk ja -kanalisatsioon kuid reoveekogumisala üldplaneeringu koostamise ajaks määratud ei olnud.

3.2 Maakasutuse juhtotstarbed

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve⁶, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna (planeerimisseadus § 6). Üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe järgimine muutub kohustuslikuks uute ehitiste ehitamisel, detailplaneerimisel ja projekteerimistingimuste andmisel. Üldplaneeringuga on määratud maakasutuse juhtotstarve ruumiliselt terviklikuna käsitletava ala kohta.⁷

Üldjuhul ei tähenda juhtotstarbe määramine maa-ala muutumist üheotstarbeliseks, võimaldatud on ka ala teenindavad ja rikastavad teised funktsioonid. Võimalikud toetavad otstarbed on loetletud iga juhtotstarbe liigi kirjelduse juures. Juhtotstarvete selgitused on toodud Tabel 1.

Toetava otstarbe lubamine alale ja selle täpne osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus. Toetava otstarbe ulatust võib väljendada osakaaluna ühe või mitme maaüksuse pindalast või osakaaluna ehitiste kasutusotstarbest.

Toetav otstarve on lubatud, kui on täidetud järgmised tingimused:

- toetav otstarve ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms);
- toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga – nt rajatava hoone kubatuur (maht) vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
- kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada samal maaüksusel.

Teedel ja taristul (sh piirkonna sisse jäävatel ja seda teenindavatel tehnorajatistel) on kõikjal toetav otstarve.

Samuti võib kõikide maakasutuse juhtotstarvete puhul kõrvalsihtotstarbeks ette näha ärimaa eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.

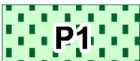
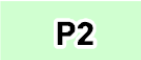
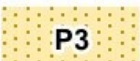
Kasutusala nimestik ehk juhtotstarbed on planeeringu aluseks olevate mõistete ja tähistuste süsteem (Tabel 1). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega.

⁶ Vastavalt planeerimisseaduse seletuskirjale on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuuna. Lääneranna valla üldplaneeringus on toetava otstarbe lubamine piirkonda ja selle täpne osakaal juhtotstarbest kohaliku omavalitsuse igakordne kaalutusotsus- ühe juhtotstarbega ala pindala suurusjärg peab jääma samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

⁷ Ruumiliselt terviklikuks alaks loetakse üldplaneeringu mõistes JOONIS 1 Maakasutus kujutatud kindlat maakasutuslikku tähendust omava tähistatud värviga katkematu kaetud ala (areali). Juhtotstarve hõlmab ka olemasolevat maakasutust, seega tagab järjepidevuse, terviklikkuse ja olemasoleva keskkonna kaitse.

Tabel 1. Kasutusala nimetused ja selgitused

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
S	Segahoonestusega ala	Mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala sh kaubandus- ja teenindushooned, väiketootmine, äri- ja väikeettevõtlus, elamisfunktsioon, ühiskondlik funktsioon, haljasalad, maa-ala, kus on tihedalt põimunud erineva kasutusega hooned.
E1	Elamuala Lihula linnas, Virtsu alevikus, kompaktse iseloomuga külakeskuses ning väärtuslikus külasüdames	Elamute ehitamiseks mõeldud ala tiheasustusalal, linnalise asustusega alal, kompaktse iseloomuga külakeskuses ning väärtuslikes külasüdames. Võib sisaldada ka elamupiirkondi teenindavaid haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralastead jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale*.
E2	Elamuala-korterelamute ala	Korterelamute ehitamiseks mõeldud ala ja olemasolevad korterelamute alad. Võib sisaldada ka elamupiirkondi teenindavaid haljasalasid, mängu- ja spordiväljakuid, väikesemahulisi ja vähest mõju omavaid ühiskondlikke- ja ärihooneid (nt väikepoed, lasteaed, eralastead jms), millega ei kaasne negatiivne mõju juhtotstarbe kohasele keskkonnale*.
Ä	Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala	Kontorite ja büroode, majutusasutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtete ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala, milles võivad sisalduda väiketootmine, transpordimaa, haljasalad, klientidele suunatud puhkekohad.
T1	Mäetööstuse ala	Mäetööstusmaad. Kaevandamislubadega määratud mäeeraldise alad. Võib rajada maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi.
T2	Tootmise ala	Mitmesuguseks tootmiseks ja äriks mõeldud ala: keskkonnaohutu tootmise, tootmishitiste ja neid teenindava taristu, väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad, põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise, jt tootmishitiste, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning nendest tulenevad mõjualad. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, transpordimaa.
T3	Olulise keskkonnamõjuga tootmise ala	Tootmis- ja tööstushoonete ning tootmis- ja tööstusrajatiste maa-ala, s.h selliste tootmisteggevuste maa-ala, millega võib kaasneda oluline keskkonnakasutus/keskkonnamõju ja/või kus tuleb rakendada meetmeid keskkonnamõjude leevendamiseks. Sellised tegevused on näiteks keskkonnakompleksloa kohustusega ettevõtted (s.h suurfarmid), samuti tootmine, millele kohaldub KeHJS kohane keskkonnamõju hindamise kohustus. T3 aladel on kõigi keskkonnakaitseliste ja elanike tervise ja heaolu kaitseks seatud nõuete täitmisel võimalik arendada ka suurtootmist. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad, teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, transpordimaa.

	Üldkasutatav ala	Ühiskondlike hoonete ja seda teenindava taristu ehitamiseks ettenähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ettenähtud maa-ala: võib rajada avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooned ja rajatisi: valitsus- ja ametiasutusi, teadus-, haridus- ja meediaasutusi, spordi- ja kultuuriasutusi (sh staadioneid, ujulaid jms), tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse ning vaba aja veetmisega seotud asutusi sõltumata nende omandivormist.
	Aiamaa ala	Kohalikele elanikele isiklikuks tarbeks aiasaduste ja taimede kasvatamiseks mõeldud maa.
	Riigikaitse ala	Riigikaitse otstarbel kasutatav ala, sh riigikaitse ehitise, linnakute ja lähiharjutusalade ala. Kohaliku kaitseliidu alad. Juhtotstarvet toetavad otstarbed on väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad, teenindus- ja toitlustushoone, kontorihoone, transpordimaa.
	Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala	Päästeteenistuse, korrakaitse asutuse maa-ala.
	Puhkeala hoonete ehitamise õigusega	Puhkamiseks mõeldud haljasala: puhkeala teenindavate hoonete ja rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Suunatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala. Hoonete ehitamise õigusega. Kõrvalkasutusena on lubatud mitmekülgse kasutusotstarbega ehitiste ja neid teenindava taristu ehitamiseks ette nähtud ala sh kaubandus- ja teenindushooned, väikeettevõtlus, elamisfunktsioon, ühiskondlik funktsioon.
	Puhkeala hoonete ehitamise õiguseta	Puhkamiseks mõeldud haljasala: looduslikuna säilitatava (või poollooduslikuna majandatav) vaid puhkeala teenindavate rajatiste ehitamiseks ettenähtud maa-ala (nt laudteed, viiad, pingid, prügikastid). Hoonete ehitamise õiguseta.
	Supelranna ala	Ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelranna teenindamiseks vajalike ehitiste ehitamise õigusega.
	Haljasala- ja parkmetsa ala	Hooldatavate haljasalade, parkide (sh parkmetsade ja metsaparkide) ala.
	Kaitsehaljastuse ala	Haljastatud puhvertsoonid tootmis- ja liiklusaladelt leviva keskkonnamõju leevendamiseks.
	Kalmistu ala	Kalmistu ja matmisega seotud ehitiste maa, kalmistu juurdepääsutee ja parkla maa-ala.
	Jäätmekäitluse ja tehnositiste ala	Jäätmekäitluse ehitise, elektroonilise side ning kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitise teenindamiseks vajalik maa-ala. Elektrienergia tootmise ja jaotamise, kanalisatsiooni ja reovee-puhasti ehitise, vee tootmise ja

		jaotamise ehitise maa-ala, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise ning sideehitise maa-ala. Mobiilsidemastid tihedalt hoonestatud aladel.
L	Transpordiala	Olemasoleva või kavandatava tee, tänava, väljaku ja reisijate teenindamiseks vajaliku ehitise maa.
LS	Sadama ala	Sadama ala (reisi-, kala-, paadi-, kaubasadam) on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala koos sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitistega. Toetavad otstarbed äri- ja tootmisfunktsioon.
_***	Maatulundusala	Põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ning erineva kasutusotstarbega hoonete õuealad. Tavaline hajaasustus.

* Väikesemahulised ja vähest mõju omavad ühiskondlikud- ja ärihooned, on lubatud kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga ja kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil või maaüksusel. Elamukrundi või elamu sihtotstarbega maaüksuse kasutamise toetavaks sihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest.

**Menetluses olevate kaevandamisloa taotluste osas on määratlemine mäetööstusmaana võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist selle õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.

*** Maatulundusala ei ole kaardi parema loetavuse huvides tähistatud tähega ja lausvärviga. Üldplaneeringus on reserveeritud maatulundusala moodustatud järgmistest põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala ja hoonete ümber asuv õueala.

Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Üldplaneeringus on reserveeritud maatulundusala moodustatud järgmistest põhikaardi andmekihtidest: puittaimestik, haritav maa, lage ala ja hoonete ümber asuv õueala.

Hajaasustuses on maatulundusalale lubatud planeerida täiendavaid äri- või tootmismaid (väljaspool reserveeritud tootmisalasid), kui olemasolevad tootmismaad ei vasta tootmiseks vajalikele nõuetele, tegevus toetab valla arengut, arvestatud on kõigi asjakohaste keskkonnamõjudega ning eeldada võib tootmistegevuse pikaajalist jätkusuutlikkust. Eelistatud on olemasolevate tootmisalade ja hoonestuse kasutusele võtmine. Vältida tuleb selliste olemasoleva asustusega nõrgalt seotud uute tootmismaade planeerimist läbi detailplaneeringute või projekteerimise, mis ei võimalda hilisemat tootmise/hoonestuse ümberstruktureerimist ning võib muutuvates majandusoludes kergesti kaasa tuua uue mahajäetud tööstuskompleksi.

Lääneranna valla üldplaneering on koostatud üldplaneeringu täpsusastmes ja üldistuses. Üldplaneeringu tasand ei eelda katastri- või maaüksuse piirides lahenduse vaatamist. JOONISEL 1 Maakasutus toodud erinevateks juhtotstarveteks kavandatud alade piire võib täpsustada detailplaneeringus, kuid peab arvestama, et juhtotstarbega ala pindala suurusjärg jäaks samaks nagu üldplaneeringus toodud (nt elamualade osakaal loodusliku ala suhtes; ühiskondlike alade reserveerimise ulatus jne).

Edasisel üldplaneeringu tõlgendamisel ja detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel peab kohalik omavalitsus kaalutlema, kas koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus või mitte ja oma kaalutlused tuleb tuua välja menetlusotsustes, näiteks vastates järgmistele küsimustele:

- kas perspektiivne ala arendus muudab olemasoleva piirkonna iseloomu?

- kas selle ala keskkonnamõjud ulatuvad väljapoole detailplaneeringuala piiri ja/või kas see toob kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbe kohasele keskkonnale (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms)?
- kas planeeritav hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga?
- Kas kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal maaüksusel?

Kaalutusõigust rakendatakse planeerimise võimalikult varajases etapis. Kaalutusotsuse langetamisel võetakse arvesse tegevuse iseloomu, asukoha keskkonna-tingimusi (s.h nii looduskeskkond, sotsiaalmajanduslik keskkond kui kultuuripärand), võimalikku olulist avalikku huvi (s.h vajadusel tegevusest mõjutatud osapoolte arvamust), tegevuse olulisust valla arenguks jms. Vajadusel küsitakse otsuse langetamiseks täiendavat informatsiooni, s.h pädeva isiku või asutuse poolt uuringute/ekspertiiside koostamist (nt mürauring, maastikuanalüüs, roheline võrgustiku toimivuse uuring vms). Juhul kui uuringut koostava eksperdi pädevusnõuded ei tulene üldplaneeringust või õigusaktidest, lähtutakse tavapärasest praktikast ja heast tavast taoliste uuringute teostamisel.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on õigustatud kui kaalumise tulemusel jõutakse põhjendatud veendumusele, et muutmise tulemusel saadud uus üldplaneeringu lahendus on potentsiaalselt parem (algatamise hetkel) ning tõendatult parem (kehtestamise hetkel) võrreldes kehtiva üldplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu koostamise käigus võib samuti selguda, et üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud ega otstarbekas või vajalik, mistõttu detailplaneeringut ei kehtestata üldplaneeringut muutva mõjuga. Eelkõige on üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvete täpsustamine edasises planeerimises, projekteerimises ja muudes otsustes aktsepteeritav, kui see on avalikes huvides, põhjendatud ning lähtub avaliku ruumi parendamise, kõigi ruumikasutajate arvestamise ning tervikliku ja mitmekesise ruumi hoidmise ja loomise eesmärgist.

Kui toimub üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlus, tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest ning hinnata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajadust, sh koostada KSH eelhindang, kui see on seadusega ette nähtud.

Kui vastavalt planeerimisseadusele uue hoone ehitamine detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib kohalik omavalitsus olulise avaliku huvi olemasolu korral või negatiivse keskkonnamõju kaasnemise korral algatada detailplaneeringu koostamise. Lisaks võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel kaalutusotsuse alusel algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus (vt ka ptk 3.3 ja 3.4) ega planeerimisseaduses ette nähtud.

3.3 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad

Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb kehtivast seadusandlusest. Käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal on detailplaneering nõutav linnades, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustuslike hoonete ja olulise ruumilise mõjuga rajatiste kavandamisel. Täpsemad alused detailplaneeringu koostamise kohustuse kohta on sätestatud planeerimisseaduses (üldplaneeringu koostamise ajal § 125), mille järgi on **detailplaneeringu koostamise kohustusega alad Lääneranna vallas oma asustusüksuse piirides Lihula linn ja Virtsu alevik**. Käesoleva üldplaneeringuga ei määrata täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid.

3.4 Detailplaneeringu koostamise juhud

Väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid sõltub detailplaneeringute koostamise vajadus kavandatavast tegevusest, selle mõjust väljapoole planeeritavat maa-ala või maaüksuse piiri ja avalikust huvist. Avaliku huvi määratlemisel lähtutakse eelkõige vallaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest.

Detailplaneeringu koostamisel aladel, kus esineb muinsuskaitselisi väärtusi (nt muinsuskaitseala, kinnismälestis või kaitsevöönd), tuleb lähtuda muinsuskaitseadusest. Lisaks seaduses ettenähtud juhtudele ja detailplaneeringu koostamise kohustusega aladele tuleb detailplaneering koostada järgmistel juhtudel:

- 5 ja enama elamukrundi/elamumaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamisel ehitusõiguse saamiseks;
- Olemasolevast maapinnast enam kui 10 m kõrguse elamu ja elamu abihoone ehitamisel, erandina on lubatud ehitada kõrgemat üksik- või paariselamut detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel läbi avatud menetluse, kui nõuetekohased kujad on tagatud, kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda naaberkinnisasjade omanike kirjalikke nõusolekuid;
- Olemasolevast maapinnast enam kui 17 m kõrgusega uute äri- ja tootmishoone või ühiskondliku hoone ehitamiseks. Erandina on detailplaneeringut koostamata lubatud olemasolevale tootmisalale täiendavate kõrgemate kui 17 m kõrgusega äri- ja tootmishoonete ja rajatiste püstitamine projekteerimistingimuste alusel läbi avatud menetluse, kui nõuetekohased kujad on tagatud. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda naaberkinnisasjade omanike kirjalikke nõusolekuid.
- Üle 30 m kogukõrgusega tuulikupargi (alates 2 tuulikust) ja üksiktuuliku või raadiosidemastide jms rajatiste ehitamiseks;
- Alla 30 m kogukõrgusega tuulikupargi (alates 2 tuulikust) rajamiseks;
- Enam kui 3000 m² ehitisealuse pinnaga hoone ehitamiseks seni hoonestamata maaüksusele. Tingimuse seadmise eesmärgiks on tagada suuremate hoonete sobivus maastikku ja arvestamine avaliku huviga;
- Üle viiekümne (50) inimese samaaegseks majutamiseks mõeldud majutushoone või majutushoonete kompleksi (kämpingu, motelli, puhkeküla, puhkebaasi vms) ehitamiseks;
- Rohelise võrgustiku tugialasid tükeldavate uute teede ehitamiseks v.a metsateed, matkarajad, jalgratta- ja jalgteed ning juurdepääsuteed elamutele;
- Ehitiste püstitamisel või põllumajandustöödel kui väljatava kaevisse maht ulatub kruusa, liiva, dolokivi ja lubjakivi leidumise korral üle 3000 m³. Erandiks on tehnovõrkude rajamine, siis võib kaevisse maht olla suurem.

3.5 Juhud, millal kaalutakse detailplaneeringu koostamist

Kui kehtiv seadusandlus või üldplaneering ehitamisel detailplaneeringu koostamise kohustust kaasa ei too, võib kohalik omavalitsus algatada detailplaneeringu koostamise järgmistel juhtudel:

- olulise avaliku huvi olemasolu korral;
- olemasoleva keskkonna olulisel muutmisel;
- kavandatava tegevusega kaasneb negatiivne keskkonnamõju või kui negatiivne keskkonnamõju ületab planeeritava tegevusega hõlmatavate kinnisasjade piire.

Lisaks võib kohalik omavalitsus põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel algselt detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida pole käesolevas üldplaneeringus ega planeerimisseaduses ette nähtud.

Kohalikul omavalitsusel on õigus kaaluda ja algselt kaalutlusotsuse alusel detailplaneeringu koostamine järgmistel juhtudel:

- Ehitamine ärimaa, tootmismaa, ühiskondlike hoonete ja mäetööstusmaa juhtotstarbega aladel ja muudel juhtudel, kui võib ilmnedu kavandatava tegevuse mõju üle kinnisasja piiri (müra, tolmu, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms). Kinnisasja ülestõ mõjude hulka arvatakse ka kavandatava tegevusega kaasneva liikluse ja transpordi mõju (müra, tolmu, lõhn, saasteained välisõhus, valgusreostus, liiklusohutlikkus, insulatsioonitingimuste mitte täitmine jms);
- Mitme uue elamukrundi / elamumaa sihtotstarbega maaüksuse (alla 5) moodustamiseks ehitusõiguse saamiseks;
- Uue rida- /või korterelamu ehitamiseks;
- Elamu või äri-, majutuse, või teenindusobjekti teenindamiseks väikehoonete kompleksi rajamisel, kus on enam kui 5 väikehoonet;
- Sadama ehitamine ja sadama laiendamine maismaa poole üle 33% ulatuses;
- Arendusalale või kinnisasjale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja/või on vajalik naaberkinnisasjadele juurdepääsude tagamine/säilitamine;
- Maastikul domineerivate ehitiste ehitamine;
- Kavandatav tegevus võib eeldatavalt negatiivselt mõjutada üldplaneeringus määratletud väärtusliku maastiku kui avaliku huvi objekti väärtusi;
- Tootmis- ja äri otstarbeliste ehitiste kavandamisel, mille alune ja teenindamiseks vajalik maa-ala on suurem kui 2,0 ha;
- Uue avalikult kasutatava tee ning jalgratta- ja jalgtee ehitamine;
- Kultuurimälestiste kompleksi maa-alal ja selle lähikümbruses (kaitsevööndis) üle 5 m kõrguste hoonete ehitamisel (vt ptk 3.24.5);
- Päikesepargi rajamine, kui kavandatud tegevusega kaasneb oluline avalik huvi või keskkonnamõju või kui kavandatakse päikeseparki üle 5 ha suurusele maa-alale või olemasoleva päikesepargi kõrvale või lähedusse;
- Alla 30 m kogukõrgusega üksiktuuliku rajamine;
- Supelranna rajamine.

Kohalik omavalitsus võib loobuda detailplaneeringu koostamise kaalumist juhul kui ehitise projekteerimistingimusi või ehitusloa taotlust menetletakse avalikult.

3.6 Arhitektuurikonkursi läbiviimise nõudega alad või juhud

Käesoleva üldplaneeringuga ei määrata arhitektuurivõistluse läbiviimise nõudega alasid ega juhtumeid. Arhitektuurikonkursi korraldamise vajadust kaalutakse kõigil juhtudel, mil kavandatakse:

- linnaehituslikult keskses kohas asuva või olulist avalikku huvi pakkuva ehitise ehitamist;
- eriti mahuka või silmatorkava ehitise ehitamisel;
- olulise või keskse avaliku ruumi, sh väljaku, tänava või pargi projekteerimisel;
- ulatuslike või keskmaste hoonestusalade planeerimisel.

3.7 Üldised ehitustingimused

- Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Lääneranna valla territooriumile ehitatavad ehitised peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ja harmoneeruma omavahel oma proportsioonide, mahtude ning välisviimistlusmaterjalide poolest.
- Asustuse tihendamisel tuleb eelistada soodsa asendiga piirkondi, arvestades sealjuures olemas-olevat asustusstruktuuri ning sotsiaalse ja tehnilise taristu kättesaadavust. Vältida tuleb tiheasustuse kandumist muus mõttes väärtuslikele aladele. Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel lähtuda sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus.
- Hoida asustusalade kompaktsust -arendamine toimub eelkõige olemasoleva asustusstruktuuri tihendamise ja laiendamise, ruumilise mitmekesisuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise kaudu.
- Ehitiste paigutamisel maastikku tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada ka piirkonna terviklahendusega ja vaadetega väärtuslikele maastikuelementidele ja kultuurimälestistele.
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega. Kõik muutused tuleb kavandada selliselt, et naabrite elukeskkond ei halveneks.
- Segahoonestusega aladel on kruntide/ maaüksuste minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 20%, kuid sõltuvalt asukohast võib kohalik omavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Eelistada säästlikke lahendusi nii hoone ehitusel, hoone energiatarbes kui ka hoone paiknemises ja taristu rajamisel ja kasutamisel. Olemasolevate hoonete võimalikult suure taaskasutuse kõrval tuleks uued majad projekteerida võimalikult pikaajalisteks. See tähendab muuhulgas, et hoone peaks võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus.
- Parkimiskohtade kavandamisel, eriti Lihula linnas ja Virtsu alevikus, lähtuda igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja kesksusest. Eelistada parkimiskohtade asemel haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist.
- Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga Lihula linna, Virtsu alevikku ja küladesse, tuleb olemasolevat asula struktuuri/külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri.
- Uute hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse asula või tänava hoonestuslaadist, sh hoonete ning hoonegruppide vahelise kauguse määramisel väljakujunenud ruumistruktuurist. Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, maaüksuste struktuuris, hoonete paiknemises üksteise suhtes või maaüksusel. Uute hoonete ehitamise puhul saab määravaks just nende maht ja materjalikasutus. Tuleb vältida silmatorkavalt suuremaid hooned kui on ümbruskonnas ja ka ehitusmaterjale, mis olemasoleva arhitektuuriga ei haaku.
- Ehitamisel arvestada avalike merevaadetega, samuti naabrite vaadetega merele, kui naabritega ei lepita kokku teisiti.
- Enne 1940. aastat hoonestatud põhihoone välisviimistluses tuleks üldjuhul vältida imiteerivate materjalide kasutamist: plekist ja plastist välisvoodrit, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne;

- Enne 1940. aastat ehitatud hoonetel tuleks üldjuhul vältida plastakende kasutamist. Erandjuhul võib plastaknaid kasutada hoovipoolsetel fassaadidel. Enne 1940. aastat rajatud hoonetele on iseloomulikud puidust aknaraamiga väikese raamijaotusega aknad. Plastikaknad võivad kahjustada hoone niiskusrežiimi, lisaks vananevad naturaalsest materjalidest erinevalt.
- Keelatud on sulgeda elanike poolt kasutatavaid liikumisteid ja jalgradu kui kasutus põhineb väljakujunenud taval. Erandjuhtudel on nõutav kohalik omavalitsuse nõusolek. Juhul kui soovitakse ehitusõigust krundile, maaüksusele või kinnistule, kus paikneb ajalooline juurdepääsutee, tuleb väljakujunenud taval põhinev liikumistee säilitada.
- Enam kui 10 ha pindalaga maa-ala planeerimisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda, et hoonestus, taristud ja haljasalad kavandataks nii, et haljasaladest moodustuks sidus koridor, mis viiks veekoguni, pargini või puhkealani.
- Ehitiste püstitamisel pidada silmas, et ehitiste juurde rajatavad tehnovõrgud- ja kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühikesed ja võimalikult vähe kahjustataks maastiku visuaalset väärtust.
- Ehitustegevuseks ettevalmistavate tööde käigus ranna ja veekogu kallaste piirkonnas on keelatud ulatuslik maapinna reljeefi muutmine ehituskeeluvööndi ulatuses, et tagada looduskaitseaduse (LKS § 34) eesmärkide kohane rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.
- Uute hoonete ja rajatiste püstitamisel on keelatud olemasoleva maapinna reljeefi ulatuslik ümberkujundamine.
- Sademeveed tuleb kokku koguda hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt ja immutada pinnasesse võimalikult maaüksuse/krundi piires. Teed ja parklad projekteerida selliselt, et sademevesi neilt valguks tee või parkla äärsesse kraavi või haljasaladele ning ei valguks naaberkinnisasjadele. Immutamise protsessi hõlbustamiseks on soovitatav kasutada sademevee imbsüsteeme, kraavitust või muid looduslähedasi lahendusi ning vältida uute sademeveetorustike rajamist.
- Säilitada ja hoida silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid ning Lihula linna ja Virtsu aleviku ning teiste suuremate asulate tänavahaljastust.
- Ranna-aladele ehitamisel kaitseks tuule, jää ja erosiooni eest säilitada maksimaalselt rannäärset metsa ja kõrghaljastust. Vältida tuulekoridoride tekitamist.
- Arvestada elurikkuse hoidmise vajadusega.
- Lihula linna, Virtsu aleviku ja kompakte hoonestusega alade haljasalade säilitamisel ja kavandamisel arvestada kliimamuutustega seotud probleemidele reageerimisega (temperatuuri alandamine, vihmavee käitlemine) ja bioloogilise mitmekesisuse suurendamisega. Haljasalad aitavad paremini hakkama saada kliimamuutuse poolt põhjustatud (ekstreemsete) ilmastikuolude – kuumalainete ja valingvihmade – ebasoodsate mõjudega. Haljasalad aitavad keskkonda jahutada ja kõrvaldada liigset sademevett.
- Hoonestatava krundi/maaüksuse minimaalse suuruse või sellest väiksema krundi/maaüksuse suuruse rakendamise eelduseks on, et kõik vajalikud rajatised (tehnosüsteemid- ja kommunikatsioonid, sh. puurkaev, reoveekäitlus, elektripaigaldised jms) mahuvad koos kujadega krundile/maaüksusele või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkruntide/naabermaaüksuste omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped.
- Lammutada või korrastada ohtlikud, lagunevad, ümbruskonna miljööd rikkuvad või looduskeskkonda ohustavad või reostavad ehitised.

3.8 Elamute ehitustingimused piirkondade kaupa

Lääneranna vald on üldplaneeringu eesmärkide saavutamiseks jagatud piirkondadeks mille kohta on toodud kohakesksed maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende juurde kuuluvate abihoonete planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks. Piirkonnad on erinevad ning seetõttu ka erinevate ehitus- ja maakasutuspõhimõtetega.

- Lihula muinsuskaitseala;
- Lihula linn väljaspool muinsuskaitseala ja Virtsu alevik;
- Kompaktse iseloomuga külakeskused;
- Matsalu rahvuspargi maa-ala;
- Väärtuslikud külasüdamed hajaasustuses;
- Hajaasustusega alad.

Piirkondade paiknemine on toodud JOONIS 4. EHITUSTINGIMUSTE SKEEM.

3.8.1 Lihula muinsuskaitseala

Lihula muinsuskaitseala ruumilise arengu tingimusi on käsitletud ptk 3.24.1.

Lihula muinsuskaitsealal kehtivad üldplaneeringu koostamise ajal järgmised seadustest tulenevad piirangud ja põhimõtted:

- Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala;
- Lihula muinsuskaitseala kaitsekord ja selles toodud ehitustingimused.

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Uue elamu ja selle juurde kuuluva abihoone püstitamisel lähtuda eraldi iga krundi/ maaüksuse või hoone puhul vastavalt piirkonnas või kvartalis väljakujunenud hoonestustihedusest, hoonete arvust maaüksusel ja tänavajoonest. Ehitusõiguse andmisel võtta arvesse piirkonna keskmist hoonestustihedust, hoonestuse kõrgust ja väljakujunenud ehituslaadi, mille alusel määratakse kavandataivatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pindala, kõrgus, korruste arv, asukoht ja muud arhitektuursed ja ehituslikud tingimused.

- Uue hoonestamata elamukrundi/maaüksuse minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1000 m². Krundi/maaüksuse minimaalsuuruse määramisel on lubatud 30% kõikumine muinsuskaitsealal, maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, ajaloolised piirid, tänavajoon, haljastus jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele võib anda ehitusõiguse ka juhul kui katastriüksuse pindala on väiksem kui 1000 m².

- Üldjuhul on hoone lubatud maksimaalne kõrgus kuni 10 m maapinnast;
- Üldjuhul hoonete suurim lubatud arv krundil/ maaüksusel: üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet;
- Parkimine omal krundil/maaüksusel.

3.8.2 Lihula linn väljaspool Lihula muinsuskaitseala ja Virtsu alevik

Lihula linnas, väljaspool muinsuskaitseala, ning Virtsu alevikus kehtivad järgmised seadustest tulenevad piirangud ja põhimõtted:

- Lihula linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala;
- Virtsu alevik on detailplaneeringu kohustusega ala;

- Virtsu alevik on riigi tasemel määratud olulise ülejutusohuga riskipiirkond. Riskipiirkonna sees on määratud ülejutusohuga ala, kus kehtivad ülejutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused (vt ptk 3.23.3).

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning lähtuda olemasolevate hoovide, elamute ja abihoonete struktuurist.

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada vajadusega säilitada ümbritsevate elamute elukvaliteet (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilimine).

- Väikeelamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, on 1000 m². Elamumaa sihtotstarbega maaüksuse miinimumsuurus lähtub piirkonnas välja kujunenud väikeelamumaa krundi või maaüksuste suurustest. Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 30% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele võib anda ehitusõiguse ka katastriüksusele pindalaga alla 1000 m²;

- Üksik-, paaris- ja ridaelamute suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust ja kõrgus üldjuhul kuni 10 m.

- Hoonete suurim lubatud arv krundil/ maaüksusel on uushoonestuse rajamisel: üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet. Abihooneid on lubatud projekteerida rohkem, kui see on iseloomulik antud tänavale.

- Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasolevast asula või tänava struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil/ maaüksusel, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.

- Olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse tänava hoonestuslaadist.

- Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi tänavate ääres. Uued hooned planeerida lähtuvalt olemasolevast hoonestusstruktuurist, eesmärgiga hoida hoonestusstruktuuri väikelinliku ilmet;

- Eelistatud on üldjuhul vanade hoonete taastamine nende lammutamisele ja asemele uute hoonete ehitamisele;

- Enne 1940. aastat ehitatud hooned eelistatult säilitada, täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone miljöölisest väärtusest (olulisus miljöo edasikandjana konkreetsetes asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest.

- Hoonete tänavapoolsetele fassaadidele ja katustele mitte paigaldada kütte- ja ventilatsiooniseadmeid, päikesepaneele, satelliittelevisiooni antenne jms seadmeid. Soojuspumba välisseadmed ja maapealsed päikesepaneelid kavandada soovitatavalt tänavalt mittevaadeldavasse asukohta võimalikult varjatud kujul. Esifassaadi ette on seadmete paigaldamine üldjuhul keelatud. Päikesepaneelid paigutada samasse tasapinda katusega ning hoone arhitektuurse lahendusega kokku sobivalt.

- Uute abihoonete rajamisel krundi või maaüksuse piirile lähemale kui 4 m, tuleb see kirjalikult kooskõlastada naaberkinnisasja omanikuga. Üldjuhul ei ole abihoone ehitamine naaberkinnisasja piirile lähemale kui 4 m lubatud.

3.8.3 Kompaktse iseloomuga külakeskused: Kirbla, Tuudi, Kõmsi, Vatla, Tõusi-Mõtsu, Varbla, Lõpe, Koonga ja Oidrema

Üldplaneeringu eesmärgiks ompaktse iseloomuga külakeskustes on olemasoleva külamiljöo säilitamine. Kompaktse iseloomuga külakeskuste määratlemisel oli ühisveevärgi ja

-kanalisatsiooni olemasolu. Nimetatud külakeskustes on määratud reoveekogumisalad, va Oidrema kus on olemas ühiskanalisatsioon kuid reoveekogumisala määratud ei ole. (Keskkonnaministri 02.07.2009.a käskkiri nr 1080 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega alla 2000 ie”).

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Minimaalne elamukrundi/-maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus on 2000 m². Minimaalse elamukrundi/maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 30% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele või ajaloolisele talukohale (hoonestatud talusüdamele) võib anda ehitusõiguse ka katastriüksusele pindalaga alla 2000 m²;

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning olemasolevate hoovide, elamute ja abihoonete paiknemise struktuuri.

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine).

- Üksik-, paaris- ja ridaelamute suurim lubatud kõrgus on üldjuhul kuni 10m maapinnast.

- Hoonete suurim lubatud arv maaüksusel on: üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet. Abihooned on lubatud ehitada rohkem, kui see on iseloomulik antud külale.

- Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või kinnistul, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi külade ääres.

- Olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist.

- Enne 1940. aastat ehitatud heas tehnilises seisundis elamud eelistatult säilitada, Hoonet restaureerides säilitada maksimaalselt originaaldetailid. Põhihoone välisviimistluses soovituslikult mitte kasutada imiteerivaid materjale: plekist ja plastist välisvoodrit, metalluksi, kiviimitatsiooniga ja profileeritud katuseplekki, rullkatet (välja arvatud lamekatuse korral), kärjekujulist ruberoidkatet jne.

- Säilitada ja hoida külades kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid ning tänavahaljastust.

3.8.4 Matsalu rahvuspark

Üldplaneeringu eesmärgiks on Matsalu rahvuspargi väärtuste kaitse ja väärtustega arvestamine, rahvuspargi kaitse-eeskirja tingimustega arvestamine ning olemasoleva asustusstruktuuri ja külamiljöo säilitamine.

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Minimaalne elamukrundi/ -maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus on 5000 m²,välja arvatud Kirbla kompaktse iseloomuga külakeskus, kus elamukrundi/-maaüksuse suurus millele antakse ehitusõigus on 2000 m². Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 30% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele või ajaloolisele talukohale (hoonestatud talusüdamele) võib anda ehitusõiguse ka katastriüksusele pindalaga alla 5000 m², Kirbla kompaktse iseloomuga külakeskuses pindalaga alla 2000 m².

- Säilitada Matsalu rahvuspargile omane maastikustruktuur (asustumuster ja –tihedus, külastruktuur, teedevõrgustik, maastiku väikeelemendid, põlispuud jms);
- Sobivate tingimuste korral on lubatud ajaloolistel, enne 1940. aastat eksisteerinud talumaadele ehitada kuni kaks elamut, kas ühe õueala piires või uue õueala moodustamisega tingimusel, et elamud jäävad vähemalt 50 meetri kaugusele teineteisest ning sobituvad külastruktuuri, moodustades hoonestusjoonel ühtse terviku. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat küla- ning õuestruktuuri.
- Uute hoonete projekteerimisel arvestada kontaktvööndi arhitektuurilisi lahendusi, sobitades hooned mahult ja välisviimistlusest (eelkõige oma maaüksuse siseselt) olemasolevatega).
- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine). Planeerida uushoonestus ajaloolistele väljakujunenud õuealadele, ehitustegevuseks vältida avamaastikke.
- Üksik-, paaris- ja ridaelamute suurim lubatud kõrgus on üldjuhul kuni 10 m maapinnast.
- Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või kinnistul, kaugusest tänavast jne. Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi külateede ääres.
- Matsalu rahvusparki sobivad lihtsa arhitektuurilise lahendusega, riskülikukujulise (laiuse-pikkuse suhe 1:1,5 1:4) põhiplaaniga, rõdude ja sammasteta, peamiselt ühemahulised kuni kahekordsed (põhikorrus ja katusekorrus), suurema eluhoonega (ehitisealune pindala kuni 300 m²), väiksemate abihoonetega (ehitisealune pindala kuni 200 m²) hooned, mille kujundusvõtteks võib leida esiküljel eesseina tagasiastet, väiksemat tagakülje tagasiastet ja eeskodasid elamuosa keskel. Eeskojad ja katuseuugid on mahult tagasihoidlikud, vintskapid mitte suuremad kui 1/3 katuse küljepinnast, põhikatusel madalama harjajoonega. Eluhooned on ehitatud enamasti puhasnurgaga, ristnurk ja tapiotsad on olnud vanematel rehielamutel nurgaseostes või abihoonetel. Akende ja uste piirdeliistud peaksid olema nurkades ilma üleulatusega.
- Rahvuspargis on soovitatav ehitada hooneid halli- või pruunitooniliste viil-, kelp-, poolkelp- või mansardkatusega, katuse kaldenurk 35–45 kraadi. Vältida tuleks võõrapärase kultuurimõjuga kataloogi- ja moodulmajade ning peenikesest ümarast freespalgist ning tõstetud seinaga (kus räästajoon tõuseb esimesest korrusest kõrgemale) hoonete ehitamist, imiteerivaid- ja plastmaterjale ning mittelooduslikke värvitoone (intensiivsed, liiga erksad värvitoonid, suurtel seinapindadel ka valget, liiga heledaid ja sünteetilist nn rootsipunast). Välisviimistluses sobivad materjalid on puit, roog, kivi (katusel ka plekk, asbestivaba eterniit, tõrvapapilaadsed materjalid), tänapäevased ehituskivist või -plokist seinad soovitatav katta laudisega või krohvida. Soovitatav ehitada hooneid halli- või pruunitooniliste viil-, kelp- ja poolkelpkatusega, katuse kaldenurk 35–45 kraadi.
- Enne 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslikud hooned eelistatult säilitada, täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone miljöölisest väärtusest (olulisus miljöö edasikandjana konkreetses asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest. Muuhulgas tuleb hoone tehnilise seisukorra hindamiseks koostada ehitustehniline ekspertiis. Halvas konstruktiivses seisukorras olevate hoonete lammutamine on lubatud juhul, kui insenertehnilise ekspertiisi põhjal (mille on teostanud vastavat tegevusluba omav spetsialist) on kandvatest konstruktsioonidest hävinud üle 60%.
- Säilitada ja hoida külates kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude grappe ja alleesid riigi-, kohalike ja erateede äärtes ning külasüdametes.
- Poollooduslike koosluste esinemisaladel on nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik

niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine.

- Säilitada alade avatust, vaateid maastikuelementidele, looduslikele ja poollooduslikele aladel.
- Hoonete paigutusel tuleb erilist tähelepanu pöörata piirkonna looduslikule eripärale, säilitada kiviaiad, puisniidud, loopealsed; tagada vaated huvitava reljeefiga maastikule ja väärtuslikele maastikuelementidele.

3.8.5 Väärtuslikud külasüdamed: Hõbeda, Ura, Tarva, Paimvere, Poanse, Nedrema, Irta-Jänistvere, Pikavere, Kurese, Järise, Vanamõisa, Alaküla, Pagasi, Kaseküla, Hanila, Kinksi, Nurmsi, Valuste, Varbla, Kokuta-Massu, Peantse

Väärtuslikud külasüdamed on toodud eraldi välja, kuna neil on paremini säilinud ajalooline külastruktuur ja seal esineb arvukalt pärandkultuuriobjekte. Väärtuslike külasüdamete paiknemine on kajastatud JOONISEL 4 Ehitustingimuste skeem ja LISAS 8 Väärtuslike külasüdamete väljavõtted.

Üldplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva külamiljöö säilitamine. Hajaasustuses toimub ehitusprojektide koostamine reeglina projekteerimistingimuste alusel, välja arvatud käesolevas üldplaneeringus toodud detailplaneeringute koostamise juhud.

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Minimaalne elamukrundi/ -maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus on 5000 m². Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 30% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele või ajaloolisele talukohale (hoonestatud talusüdametele) võib anda ehitusõiguse ka katastriüksusele pindalaga alla 5000 m²;
- Peamiseks maastiku säilitamist tagavaks tingimuseks on aladele omase maastikustruktuuri säilitamine (asustusmuster ja –tihedus, külastruktuur, teedevõrgustik, maastiku väikeelemendid, põlispuud);
- Elamud ehitada eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.
 - Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning olemasolevate hoovide, elamute ja abihoonete struktuuri.
 - Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine).
 - Üksik-, paaris- ja ridaelamute suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust ja üldjuhul kuni 10 m. maapinnast
 - Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või kinnistul, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi külade ääres
 - Olemasolevas väljakujunenud elamupiirkonnas tuleb lähtuda konkreetse küla või tänava või asumi hoonestuslaadist. Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused lähtuvad muudest üldplaneeringus toodud üldtingimustest.
 - Enne 1940. aastat ehitatud miljööväärtuslikud hooned eelistatult säilitada, täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone

miljöölisest väärtusest (olulisus miljöo edasikandjana konkreetsetes asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast jm asjaoludest.

- Säilitada ja hoida tuleb külades kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid riigi-, avalike ja erateede äärtes ning külasüdametes.

- Poollooduslike koosluste esinemisaladel on nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine;

- Säilitada alade avatust, vaateid maastikuelementidele, looduslikele ja poollooduslikele aladel.

- Hoonete paigutusel tuleb erilist tähelepanu pöörata piirkonna looduslikule eripärale, säilitada kiviaiad, puisniidud, loopealsed; tagatakse vaated huvitava reljeefiga maastikule ja väärtuslikele maastikuelementidele.

3.8.6 Hajaasustusega alad

Üldplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva külamiljöo säilitamine. Hajaasustuses toimub ehitusprojektide koostamine üldjuhul projekteerimistingimuste alusel välja arvatud seaduses toodud juhud ning käesolevas üldplaneeringus toodud detailplaneeringute koostamise kohustuse juhud.

Elamute planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

- Minimaalne elamukrundi või -maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus on 5000 m²; Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 30% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm). Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist moodustatud katastriüksusele või ajaloolisele talukohale (hoonestatud talusüdamele) võib anda ehitusõiguse ka katastriüksusele pindalaga alla 5000 m².

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb väärtustada olemasolevat elukeskkonda ning olemasolevate hoovide, elamute ja abihoonete struktuuri.

- Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega (hoovialade privaatsus, piisava haljastuse säilitamine).

- Üksik-, paaris- ja ridaelamute suurim lubatud korruselisus (maapealsete korruste arv) on kaks korrust ja kõrgus üldjuhul kuni 10 m maapinnast.

- Hoone asukoht tuleb valida lähtudes olemasoleva küla struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või kinnistul, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi. Arvestada tuleb hoonete põhimahu vahekaugust ja paiknemise rütmi külateede ääres

- Uus elamu peab sobituma ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadiga.

- Kui elamu rajatakse väljaspool väljakujunenud elamupiirkonda, siis arhitektuursed, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused lähtuvad muudest üldplaneeringus toodud üldtingimustest.

3.9 Segahoonestusega alad

Lääneranna valla üldplaneeringus määratud segahoonestusega alad on ajalooliselt väljakujunenud mitmekülgse kasutuse ja hoonestusega alad valla suuremate asulate keskel, sh Lihula linna Tallinna mnt äärne hoonestus, Virtsu aleviku Tallinna mnt äärne ja sadama ümbruse hoonestus ning hajaasustuses ajalooliselt oluliste hoonete ja hoonekomplekside, sh

mõisate, koolihoonete jms ümbrus. Segahoonestusega aladel on tihedalt põimunud kaubandus- ja teenindusettevõtted, bürood, kultuuri- ja haridusasutused, ühiskondlikud hooned, väiketootmine, elamud jms. Katastriüksustel on või on olnud mitu sihtotstarvet ning hoonetel mitu kasutusotstarvet või krundil asuvatel hoonetel on või on olnud erinevad kasutusotstarbed.

Segahoonestusega alale ei või kavandada olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh tootmist (T3) ning mäetööstuse ala (T2).

Segahoonestusega aladel ehitamisel tuleb lähtuda seletuskirja p 3.7-3.13 toodud tingimustest sõltuvalt kavandatava ehitise kasutusotstarbest või plaanitavast tegevusest.

3.10 Aiamaa alad

Lääneranna vallas paikneb linnaaianduse alasid, mis on osaliselt muutumas elamualadeks, kuid osaliselt on need aiamaadena kasutusel. Praeguseks on varasemate aiandusalade alused maad reformitud ning nendest on saanud kas era- või munitsipaalmaad või need on jäetud riigi omandisse. Paljudel aladel on varjualuseid, abihooneid, kuure ja piirdeid. Aiapidamise võimaluste loomine neile, kellel selleks võimalused puuduvad, on oluline, kuna see pakub elanikele sotsiaalseid väljundeid (liikuvus, sotsiaalne aktiivsus ja eneseteostus, loodusõpe, toidulisa), suurendab linnakeskkonna liigirikkust (pakub elupaiku) ning mitmekesistab ruumi tervikuna. Olemasolevatel aiamaadel, kuhu pole hooneid ehitatud, kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused:

- aiandusmaa kasutamine ei anna õigust ostmiseks;
- munitsipaal- või riigi omanduses oleva aiandusmaa kasutamine ei anna õigust maa erastamiseks või ostmiseks;
- aiandusmaale ei või istutada pikaalisi ja kõrgekasvulisi vilja- ja ilupuid;
- aiandusmaal ei tohi kasvatada kergesti metsistuvaid agressiivse levikuga taimeliike;
- aiandusmaal võib kohaliku omavalitsuse loal ja tingimustel püstitada alla 20 m² suuruseid ilma vundamendita kergkasvuhooneid, muude ehitiste/rajatiste püstitamine on keelatud.

3.11 Ühiskondlike hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Sotsiaalse infrastruktuuri arendamiseks on reserveeritud vastavad alad (ühiskondlikud hooned, tervishoiu-, hooldus-, haridus-, kultuuriasutused ning spordiehitised jms) olemasoleva hoonestuse baasil, mis paiknevad valla suuremates asulates (üldkasutatavad alad tähistatud tähisega A).

Uue ühiskondliku hoone rajamiseks tuleb detailplaneering koostada detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel. Vajadusel võib kohalik omavalitsus ka muudel juhtudel nõuda ühiskondliku-hoone rajamise jaoks detailplaneeringu ja/või originaalprojekti koostamist.

Detailplaneeringu koostamisel ühiskondlike hoonete ehitamiseks tuleb järgida üldplaneeringus toodud üldiseid ehitustingimusi.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ühiskondliku hoone ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.7 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Avalikku funktsiooni täitvaid (ehk sotsiaalmaa sihtotstarbega haakuvaid) hooned ja rajatised
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
Asukoht	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud küla, aleviku või linna struktuurist (mis seisneb hoonete paiknemises üksteise suhtes või kinnistul, kaugusest tänavast jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne lubatud suurim ehitisealune pindala	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga.
Hoonestuse kõrguspiirang	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist ning hinnates mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus (maapealsete korruste arv) on kuni 5 korrust ja/ või kuni 17 m.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Väljakujunenud keskkonnas tuleb lähtuda konkreetse asumi hoonestuslaadist ja kavandatava hoone kasutusest. Kui hoone rajatakse väljaspool väljakujunenud tervikliku hoonestuslaadiga piirkonda, siis arhitektuursete, ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramisel lähtutakse koha eripärast arvestades ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hinnates ehitiste mahtude sobitumist maastikuga.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Vajalik on topo-geodeetilise alusplaani koostamine. Lähtudes koha eripärast ja kavandatavast tegevusest on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Lähtudes koha eripärast võib kohalik omavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid detailplaneeringus või projekteerimistingimustes. Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil/ maaüksusel ei oleks kokku suuremad kui krundi/ maaüksuse haljastatav osa. Sõltuvalt ühiskondliku ehitise ala maaüksuse ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib kohalik omavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.

Lisaks tuleb ühiskondlike hoonete projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele ja ptk 4 Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustest.

3.12 Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Planeeritud äri-, kaubandus- ja tähistatud teenindusettevõtte alad ja tootmise alad on tähistatud JOONISEL 1. Maakasutus.

Uusi ärihooneid võib rajada detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel vastavalt seadusandlusele.

Uue äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoone rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel. Vajadusel võib kohalik omavalitsus ka muudel juhtudel nõuda äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete jaoks detailplaneeringu koostamist (vt ptk 3.5).

Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Detailplaneeringus ning soovitatavalt projekteerimistingimustes tuleb määrata ärimaa krundi/ maaüksuse minimaalne haljastuse protsent. Äri- kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on krundi/ maaüksuse minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib kohalik omavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu;
- Parkimine tuleb lahendada krundi/maaüksuse siseselt; detailplaneeringuga või ehitusloaga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus.

Krundi/ maaüksuse kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et tegevustega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju ning mõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. Ärimaale kavandatavate objektide töötajate ja klientide parkimine peab olema lahendatud omal krundil või maaüksusel, parklad peavad olema juurdepääsetavad äri lahtioleku ajal ilma takistusega (suletud väravata või tõkkepuuta).

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete ehitamiseks kooskõlas eelpool ptk 3.7 toodud üldiste ehitustingimustega ja käesolevas peatükis toodud tingimustega on järgmised:

Kasutamise sihtotstarve	Äritegevuseks - ja väiketootmiseks kasutatavad hooned ja rajatised
Suurim lubatud hoonete arv maa-alal	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast.
Asukoht	Valida lähtudes ümbritsevast maastikust või väljakujunenud asula struktuurist (hoonete paiknemises üksteise suhtes ja/või kinnisasjal, kauguses tänavast või teest jne), arvestades seadustest tulenevaid kitsendusi.
Maksimaalne lubatud suurim ehitisealne pindala	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist ning hinnates ehitiste mahtude sobitumist maastikuga.
Hoonestuse kõrguspiirang	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutusotsuste käigus lähtudes objektist ja koha eripärast lähtudes

	ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadist ning hinnates ehitiste mahtude sobitumist maastikuga. Hoonestuse lubatud maksimaalne korruselisus (maapealsete korruste arv) on kuni 5 korrust ja kuni 17 m.
Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused	Selgub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel kaalutlusotsusega lähtudes objektist ja koha eripärast arvestades ümbruses väljakujunenud hoonestuslaadi, maaüksusust ning hinnates ehitiste mahtude sobitumist maastikuga.
Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Kõik tehnovõrgud ja juurdepääsuteed näidata projekti asendiplaanil.
Ehitusuuringu tegemise vajadus	Vajalik on topo-geodeetilise alusplaani koostamine. Lähtudes koha ja objekti eripärast on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda täiendavaid ehitusuuringuid.
Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted	Minimaalne haljastusprotsent üldjuhul on u 10% krundi/maaüksuse pindalast, kuid sõltuvalt asukohast võib kohalik omavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu. Lähtudes koha eripärast võib kohalik omavalitsus täpsustada haljastuse ja heakorra ning juurdepääsuteede nõudeid detailplaneeringus või projekteerimistingimustes. Parkimine lahendada omal krundil/maaüksusel ning parkla soovitavalt liigendada haljastusega.

Lisaks tuleb äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete projekteerimisel lähtuda ptk 3.24 toodud täiendavatest nõuetest väärtuslikele aladele ja ptk 4 Säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimustest.

3.13 Tootmishoonete ja rajatiste planeerimine, projekteerimine ja ehitamine

Vältimaks tootmisfunktsiooni ning elamis- ja puhkefunktsiooniga alade lähestikku paiknemisest tekkivaid konflikte, on üldplaneeringus eristatud äri- ja tootmismaade tüübid. Nii-öelda tundlikumatel aladel on eelistatud äritegevus ja väiketootmine, millega ei kaasne olulist keskkonnahäiringut (lõhnahäiring, tolmu lendumine, müra, vibratsioon jm). Suurema keskkonnamõjuga tootmist on võimalik arendada asulate äärealadel või väljaspool keskusasulaid, olemasolevatest elamualadest eemal. Ka nendel aladel on samas vaja arvestada kõigi keskkonnanõuetega ning vältida olulise keskkonnamõju avaldumist elanikkonnale või looduskeskkonnale.

Tuulest ja päikesest energia tootmiseks ehitiste planeerimisel, projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda ptk 3.14 „Taastuvenergeetika” toodud tingimustest.

Lääneranna valla üldplaneeringus jagunevad tootmisalad:

- T1 – mäetööstuse ala;
- T2 – tootmise ala;
- T3 – olulise keskkonnamõjuga tootmise ala.

Tootmisalade planeerimine on toimunud peamiselt, arvestades olemasolevaid ettevõtluse alasid ja arengukoridore: logistiliselt olulistes sõlmpunktides maanteede äärde ja olemasolevate toimivate ettevõtlusaladega seonduvalt või olemasoleva, kasutuseta seisva, tootmishoonestuse baasil. Olemasolevatel, toimivatel äri- ja tootmismaadel on üldplaneeringuga üldjuhul säilitatud senine funktsioon.

Tootmisaladele hoonete planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada, et reserveeritud alale mahuks ka tootmisest tulenev mõjuala (sh kaitsehaljastus). Juhul kui tootmistegevusega võib kaasneda negatiivne keskkonnamõju, tuleb planeeringus sätestada keskkonnatingimused negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks, ennetamiseks ja vältimiseks.

Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmisaladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned). Kõigi tootmishoonete juurde või eraldi maaüksusena on lubatud ärimaa funktsioon.

Uute tootmishoonete planeerimine toimub detailplaneeringu või projekteerimistingimuste alusel.

Üldplaneering kavandab Lihula linna ja Virtsu aleviku tootmisalade arengut senisel otstarbel ja tootmiseks vajalike transpordiühenduste ja jalakäijate ühenduste parandamist. Ühtlasi seatakse eesmärgiks tootmisalade parem sidumine jalgratta- ja jalgteede abil asula keskusega.

Tootmismaade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid:

- Projekteerimistingimuste taotlemiseks ja detailplaneeringu algatamiseks tuleb koostada eskiis (v.a juhul kui moodustada on vaja ainult tehnoarajatiste krunt/ maaüksus), mille ülesandeks on kirjeldada ja selgitada soovitatavate hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika, et oleks võimalik hinnata keskkonnamõju avaldumise võimalikkust planeeringu elluviimisel;
- Ehitusprojekti ja/või detailplaneeringu koostamisel tuleb tagada kruntide/ maaüksuste minimaalne haljastuse protsent ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil/ maaüksusel. Tootmisaladel on kruntide/ maaüksuste minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul ca 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib kohalik omavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Kui tootmisala külgneb elamuala või ühiskondliku hoonega, tuleb tootmisala territooriumile, elamute või ühiskondliku hoone poolsesse ossa ette näha haljastatud puhvertsoonid, mis on piisavad tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks. Haljastatud puhvertsooni rajamise/säilitamise nõue mäetööstuse maa-alal (T1) toimub igakordse kaalutletud otsuse alusel objektipõhiselt. Puhverala ulatuse ja tingimuste üle tootmisalade ja elamualade vahel otsustab kohalik omavalitsus. Tingimuse ellu viimisel tuleb läheneda objektipõhiselt, lähtudes tootmistegevuse iseloomust ja piirkonna keskkonnatingimustest. Nõuete seadmisel peab arvestama, et haljasvööndi tihedus ja laius peab olema piisav, vältimaks vähemalt häirivat visuaalset kontakti elamumaalt äri- või tootmismaale. Häiriva visuaalse kontakti vältimiseks elamumaalt äri- või tootmismaale peab minimaalne haljasvöönd olema vähemalt kaherealine ja sisaldama igihaljaid okaspuid, soovitatav on kasutada ka mitmerindelisi haljastusi. Tugevama mürahäiringu vähendamiseks tuleb haljasriba oluliselt laiendada (mitmekümne meetrini) ja/või vajadusel kombineerida teiste müraleevendus-meetmetega. Elamutega piirnevatel aladel peab jääma oluline keskkonnamõju territooriumi piiresse.

Tootmismaade jagamisel, planeerimisel ja tootmisehitiste projekteerimisel ning ehitamisel tuleb lähtuda järgmistest käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud ja täiendatud reeglitest:

- Maa sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringu algatamise staadiumis või projekteerimistingimuste koostamise ajal. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade sihtotstarve (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa, vms).
- Juhul, kui tootmismaa arendamine toob endaga kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju, tuleb detailplaneeringuga paralleelselt läbi viia ka keskkonnamõju (strateegiline) hindamine.
- Tootmisaladel lahendatakse parkimine krundi- või maaüksuse siseselt ja vastavalt kehtivatele parkimismõnudele.
- Sademeveekanalisatsiooni lahendused tuleb detailplaneeringutes ja projektides koostada vastavalt kohaliku omavalitsuse või vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Eelistatud on sademevee ärajuhtimise looduslähedased lahendused, vältida võimalikult sademevee torustike rajamist. Sademeveesüsteemi kavandamisel lähtuda sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest.

3.14 Taastuveneergetika

Lääneranna valla üldplaneering toetab erinevaid taastuveneergetia lahendusi, millised arvestavad keskkonnakaitse tingimustega, kohaliku majanduse vajadusi ning kogukondlikke sotsiaalseid huvisid.

Tuule-, päikese vms energiatootmise ehitiste lähestikku kavandamisel tuleb arvestada nende võimalikku vastastikku mõju ja vastastikuste riskidega teineteisele, nt tuulikute varjutuse ja jäätumise mõju päikesepaneelide toimimisele jms. Lähestikku paiknevate erinevat liiki energiatootmisalade ja taristu trassikoridoride maa-ala optimaalse kasutamise tagamiseks tuleb hinnata erinevate energiatootmisviiside positiivseid ja negatiivseid koosmõjusid.

3.14.1. Päikeseenergeetika

Päikesevõimsuste planeerimiseks üldjuhul detailplaneeringu koostamine ei ole nõutav. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud vajadusel kaalutlusotsuse alusel alata detailplaneeringu koostamise päikesevõimsuste rajamiseks, kui kavandatud tegevusega kaasneb oluline avalik huvi või keskkonnamõju või kui kavandatakse päikesevõimsuste üle 5 ha suurusele maa-alale või olemasoleva päikesevõimsuste kõrvale või lähedusse.

Kohalik omavalitsus võib nõuda keskkonnamõju hindamist, keskkonnamõjude eelhindamist ja maastikuanalüüsi ning võib vajadusel läbi viia päikesevõimsuste projekteerimistingimuste väljastamise avaliku menetlusega.

Lääneranna valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud tingimused päikesevõimsuste kavandamiseks. Maa-alasid päikesevõimsuste rajamiseks üldplaneeringus ei reserveerita ning vastavaid alasid üldplaneeringu joonistel ei kajastata.

Tingimused päikesevõimsuste kavandamisel omatarbeks (ehitise elektrisüsteemi ümberehitus):

- Päikesevõimsuste kavandamisel arvestada, et päikesevõimsuste ja/või paneelid ei rikuks avalikku ruumi. Säilitada ilusad vaated ning võimalikult vältida päikesepaneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde.

- Päikesepaneelid paigutada katustel soovitavalt paralleelselt katuse kaldega või integreeritult katusekatte materjali sisse ning hoone arhitektuurse lahendusega kokku sobivalt.
- Päikeseparkide ehitamine rohelise võrgustiku rohelisse koridori väljapool hoonestatud alasid või õuealasid ei ole lubatud.

Tingimused päikeseparkide kavandamiseks, mille põhitegevus on elektrienergia tootmine ja müük:

- Päikeseparkide arendamisel on eelistatud väheväärtuslikud alad, jäätmaad, endised karjäärid, kasutusest väljalangenud tootmis- ja tööstusalaad ja nende vahetu ümbrus, põllumajanduslikult väheväärtuslik asustusest eemal asuv põllumajandusmaa väljapool rohelist võrgustikku, väärtuslikke maastikke ning kaitse- ja hoiualasid vms;
- Lihula muinsuskaitsealal ja selle kaitsevööndis päikeseparkide rajamine ei ole lubatud;
- Kui päikesepargi maa-alal või selle vahetus läheduses asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd või mitte kaitse all olev arheoloogiaobjekt jms, tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga;
- Päikeseparkide rajamine maardla alal on võimalik vaid peale maavara ammendamist, kui ei ole saadud maapõueseaduse alusel muu sisuga kooskõlastust;
- Lihula linnas, Virtsu alevikus ja kompaktse iseloomuga külakeskustes (vt ptk 3.8.3) on päikesepargi kavandamine lubatud ainult tootmismaal ja jäätmekäitluse maal.
- Päikeseparkide kavandamisel arvestada, et päikesepark ei rikuks avalikku ruumi. Säilitada ilusad vaated ja haljasalad ning võimalikult vältida päikesepaneelide paigutamist ühiskondlikult oluliste käiguteede äärde.
- Lihula linnas, Virtsu alevikus ning külakeskustes vältida maapealsete päikeseparkide ehitamist vahetult tänavate ja teede äärde, eriti tänavate ja teede äärde, mille ääres või all asub taristu: ühisveevärgi- ja kanalisatsioon, elektriliinid, tänavavalgustus jms tehnovõrgud, eesmärgiga hoida teede ja tänavate äärne taristuga varustatud maa hoonete ehitamiseks.
- Päikeseparkide rajamisel ei või pärandkultuuriobjekti ja väärtuslikku üksikobjekti kahjustada (vt ptk 3.24.6 ja LISA 2 Pärandkultuuriobjektide loetelu). Väärtusliku üksikobjekti ja pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel on soovitav arvestada objekti eripäraga. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist ja leevendusmeetmete rakendamist.
- Päikeseparke võib rajada väärtuslikele maastikele kaalutusotsuse alusel, kui on koostatud maastikuanalüüs, mille alusel võib järeldada, et maastiku väärtusi ei kahjustata ning on ette nähtud leevendusmeetmed.
- Päikeseparke võib rohelise võrgustiku tugialale rajada erandina kaalutusotsuse alusel, kui ei kahjustata rohelise võrgustiku toimimist.
- Päikesepargi rajamine rohelise võrgustiku rohelisse koridori ei ole lubatud.
- Päikesepargi rajamisel väärtuslikule põllumajandusmaale kehtivad väärtusliku põllumajandusmaa tingimused (ptk 3.24.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad)
- Kui päikeseparki soovitakse püstitada avamaastikule ja lähedal paiknevad elu- või ühiskondlikud hooned, tuleb päikesepargi kavandamisse kaasata puudutatud kinnisasjade omanikud. Päikesepargi elamualade ja ühiskondlike objektidega külgnemisel peab päikesepargi ala koosseisus olema haljastatud puhvertsoon.

Päikeseparkide rajamise üldpõhimõtted ja leevendusmeetmed:

- Päikeseenergia arendamisel tuleb arvestada Lääneranna valla väärtuslike alade – (nt roheline võrgustik, puhkealad, väärtuslikud maastikud, väärtuslikud põllumajandusmaad, loodus-ja muinsuskaitse alused objektid) - säilitamisega, samuti ilusate või avalikkusele oluliste vaadete säilitamisega maastikule avalikelt teedelt. Paikades, kus vaated on väärtustatud, tuleb vältida päikeseparkide rajamist või kohaliku omavalitsuse kaalutlusotsuse alusel esitada päikesepargiga seotud maastikuanalüüs ja leevendusmeetmed.
- Väärtuslikel aladel päikeseparkide visuaalse mõju vähendamiseks ja peegelduse vältimiseks (nt teede ääres) kavandada vaatekoridori ette vajadusel haljastatud puhvervööndid.
- Päikeseparkide kavandamisel on kohalikul omavalitsusel õigus seada päikesepargi rajamiseks lisatingimusi pargist lähtuva keskkonnamõju ja häiringute leevendamiseks ning visuaalse mõju vähendamiseks maastikule.
- Päikeseparkide rajamisel tuleb jälgida, et poleks häirivaid mõjusid teede liiklusohutusele (varjamine, peegeldus) ja tehnovõrkudele.
- Päikesepargi kavandamisel maaparandussüsteemile ja/või -hoiualale tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine.
- Kavandatav päikesepark peab vastama õigusaktidega kehtestatud nõuetele ja asjakohastele standarditele.
- Päikeseparkide omanikud on kohustatud pärast päikesepargi töö lõppu päikesepargi lammutama ja maa-ala korrastama.

3.14.2. Tuuleenergeetika

Lääneranna vallas asus üldplaneeringu koostamise ajal 35 elektrituulikut võimsusega kokku 77,45 MW. Olemasolevad elektrituulikud on tähistatud üldplaneeringu joonistel vastavate sümbolitega.

Lääneranna valla üldplaneeringu seletuskirjas on toodud üldised tingimused elektrituulikute ja elektrituulikute parkide planeerimiseks ja püstitamiseks. Maa-alasid elektrituulikute rajamiseks üldplaneeringus ei reserveerita.

Tuuliku või tuulikupargi asukoha valikul ja planeerimisel tuleb eelnevalt välja selgitada tuulikute välistavad tegurid. Arvestada tuleb tuulikust või tuulikupargist lähtuva müra, varjutuste, jääheite jt mõjude ulatusega ja vastavate häiringute normtasemetega ning näha ette leevendusmeetmed. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda tuulikute poolt tekitatava müra modelleerimist ja varjutuste hindamist (sh müra- ja varjukaardi koostamist) hiljemalt enne tuuliku ehitusloa väljastamist.

Üksikutuuliku või tuulepargi rajamine rohelise võrgustiku alale on lubatud üksnes juhul, kui puuduvad välistavad tegurid, kavandatava tegevuse mõju rohelisele võrgustikule on hinnatud, olulist negatiivset mõju ei ole tuvastatud või on rakendatud sobivad leevendusmeetmed. Lisaks tuleb tuulikute vahele jäävad alad jätta võimalikult looduslähedaseks ning tagada rohelise koridori toimimine.

Üksikutuuliku või tuulepargi rajamine väärtuslikule põllumajandusmaale on lubatud tingimusel, et mõjude hindamisel (KMH, KSH, eelhinnangu vm asjakohases protsessis) on hinnatud mõju väärtusliku põllumajandusmaa massiivi toimimisele, olulist negatiivset mõju ei ole tuvastatud ja/või on rakendatud asjakohased leevendusmeetmed ning tuulikute ja nendega seotud taristu vahelised maa-alad säilitatakse võimalikult suures ulatuses võimalikult terviklikuna väärtusliku põllumajandusmaana ning on tagatud väärtusliku põllumajandusmaa ja sellega seotud rajatiste sh maaparandussüsteemide, toimimine.

Mistahes kõrgusega elektrituuliku püstitamine tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga ning selleks teha koostööd Kaitseministeeriumiga võimalikult varases elektrituuliku planeerimise või projekteerimise etapis, et välja selgitada täpsemad riigikaitseelised tingimused.

Tuuliku või tuulikuparkide omanikud on kohustatud pärast tuuliku või tuulikupargi töö lõppu tuuliku või tuulikud lammutama ja maa-ala korrastama.

Tuulikud kogukõrgusega vähemalt 30 m

Lääneranna vallas on Lääneranna Vallavolikogu 14.05.2020 otsusega nr 197 algatatud kogu valla territooriumi hõlmav tuuleparkide eriplaneering. Tuuleparkide eriplaneeringu eesmärgiks on leida asukoha eelvaliku käigus Lääneranna vallas sobivaimad kohad elektrituulikute parkide püstitamiseks ning seejärel valida parimad asukohad elektrituulikute parkide rajamiseks. Eriplaneeringuga määratakse kindlaks tuuleparkide detailsed lahendused, sealhulgas tuulikute arv, täpne asukoht, kõrgus ning vajalik taristu, sealhulgas juurdepääsuteed, elektri ülekandeliinid ja liitumiskohad elektrivõrguga. Lääneranna valla üldplaneeringut ja tuuleparkide eriplaneeringut koostatakse paralleelselt teineteisest sõltumatult. Eriplaneeringu kehtestaja on Lääneranna Vallavolikogu. Eriplaneeringuga kavandatud tuuleparkide ehitiste asukohad kantakse üldplaneeringusse vastavalt planeerimisseadusele toiminguga (PlanS § 122 lg 3 ja 5).

Uute tuulikute ja tuulikuparkide ehitamine Matsalu rahvuspargis, tiheasustusaladel, kompaktse iseloomuga külakeskustes, väärtuslikes külasüdametes ja väärtuslikel maastikel ei ole lubatud.

Tuulikute püstitamine, sealhulgas olemasolevate tuulikute asendamine, toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele detailplaneeringu ja keskkonnamõtjude hindamise tulemuste kohaselt. Vajalik on keskkonnamõtjude, sh mõju rohelise võrgustiku toimimisele, hindamine.

Olemasolevaid tuulikuid on lubatud asendada uute tuulikutega kui keskkonnanõuetes ei halvene ning tuulikute lähtuvad häiringud (müra, varjud, jääheide vms) ei suurene ja tagatud on vastaval ajahetkel kehtivate asjakohaste keskkonnanormide, sh müranormide täitmine. Tuulikute oluliste, sealhulgas keskkonda mõjutada võivate omaduste ja/või parameetrite (näiteks tuuliku kogukõrguse suurenemine ning asukoha muutumine) muutumisel on vajalik detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõtjude hindamine. Kui tuuliku pole keskkonna tingimustest ja muudest välistavatest tingimustest lähtuvalt võimalik asendada, siis tuuliku aluse maa sihtotstarvet on lubatud muuta peale seda kui tuuliku likvideerimine on lõpetatud ning tuuliku alust maad on võimalik kasutada muul otstarbel.

Väiketuulikud kogukõrgusega alla 30 m

Väiketuulikute jaoks sobivaid alasid üldplaneeringuga ei määrata.

Väiketuulikute pargi (alates 2 tuulikust) ehitamiseks on vajalik detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine. Kohalik omavalitsus võib nõuda üksiku väiketuuliku ehitamiseks detailplaneeringu koostamist ja keskkonnamõtjude hindamist.

Väiketuulikute püstitamine võib toimuda järgides alltoodud tingimusi:

- Tuuliku asukoha valikul ja planeerimisel tuleb selgitada eelnevalt välja tuulikut välistavad tegurid. Arvestada tuulikust lähtuva müra, varjutuste ja jääheide mõju

ulatusega ja vastavate häiringute normtasemetega ning näha ette vajadusel leevendusmeetmed.

- Väiketuulikute ehitamine tiheasustusaladel ja kompaktse iseloomuga külateskustes, väärtuslikel maastikel on erandiks ning toimub kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel, kaasates väiketuuliku planeerimise ja ehitamisega seotud menetlustesse asjaomased riigiasutused (sh näiteks Terviseamet, Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet) ja puudutatud isikud, sh naaberkinnisasjade omanikud.
- Tuuliku pöörlevate labade varjude langemist naaberkinnisasja elamu õuemaale ja üldkasutatavale puhkealale tuleb võimalikult vältida.
- Ehitusloa taotlemisel, projekteerimistingimuste taotlemisel või detailplaneeringu algatamisel tuleb esitada tuuliku müra ja tuulikulabade varjutuse modelleerimise tulemused (sh mürakaart ja varjukaart).
- Juhul kui seadusest tulenevalt on tuuliku rajamiseks vajalik eelnevalt projekteerimistingimuste andmine, antakse projekteerimistingimused avatud menetlusega.
- Tuuliku planeerimiseks naaberkinnisasja piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnisasja omaniku kirjalik nõusolek (servituut).
- Elekrituulikute kavandamisel avalike kasutatavate teede äärde tuleb lähtuda kehtivast seadusandlusest ja kehtivatest tee projekteerimise normidest, sh kehtivast lubatud tuuliku vähimast kaugusest teekatte servast.
- Tuuliku kaugus taristuobjektidest (elektri ja side õhuliinid, sidemastid, jms) peab olema vähemalt võrdne tuuliku kogukõrgusega. Erisused on lubatud üksnes taristu omaniku või valdaja nõusolekul.
- Tuuliku rajamisel ei või säilinud pärandkultuuriobjekti (vt LISA 2 Pärandkultuuriobjektide loetelu) kahjustada. Pärandkultuuriobjekti vahetusse naabrusse ehitamisel tuleb arvestada objekti eripäraga.
- Kui kavandatava väiketuuliku vahetus läheduses asub muinsuskaitseala, mälestis või nende kaitsevöönd või mitte kaitse all olev arheoloogiaobjekt jms, tuleb teha koostööd Muinsuskaitseametiga.
- Tuuliku rajamisel roheline võrgustiku alale kehtivad roheline võrgustiku tingimused (ptk 3.24.8).
- Tuuliku rajamisel väärtuslikule põllumajandusmaale kehtivad väärtusliku põllumajandusmaa tingimused (ptk 3.24.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad).

3.15 Mäetööstuse alad

Mäetööstuse alad on planeeritud aladele, mille kohta on üldplaneeringu koostamise ajal kehtiv kaevandamisloa. Alad on tähistatud mäetööstuse ala juhtotstarbega T1. Eraldi on kajastatud taustainfona Lääneranna vallas paiknevad maardlad. **Menetluses olevate kaevandamisloa taotluste osas on määratlemine mäetööstusmaana võimalik pärast maavara kaevandamise loa saamist selle õigusaktidega sätestatud korras ja tingimustel.**

Mäetööstuse alale võib rajada maavara kaevandamiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi ja karjääri ehk pealmaakaevandamise mäeeraldise tegemiseks ja töötlemiseks vajalikke ehitisi. Varude ammendumisel nähakse üldplaneeringus kohustus alad korrastada vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Varude ammendumisel tuleb mäetööstuse alad korrastada kas puhkealadeks, või leida muud sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselistest kaalutlustest lähtuvad sobivad lahendused. Puhkeala kujundamine peale ammendumist on seotud karjääri korrastamisprojektiga, mis tuleb koostada

Keskkonnaameti väljastatud korrastamistingimuste alusel. Kaevandatud maa tuleb korrastada enne kaevandamisloa kehtivuse lõppemist (maapõuaseadus § 84). Kaevandamisega rikutud maa korrastamise suund määratakse täpsemalt maavara kaevandamise loas ja korrastamine toimub vastavalt Keskkonnaameti poolt antud korrastamise tingimustele. Ühtlasi võib nimetatud protsessis selguda, et kaevandatud alal on parimaks lahenduseks hoopis muu sotsiaalmajanduslikest ja keskkonnakaitselikest kaalutlustest lähtuvalt sobiv lahendus.

Üldplaneering kajastab maardlate infot taustinfona, nende kasutusele võtmine maavara väljamise eesmärgil toimub õigusaktides sätestatud korras.

Maardla on geoloogilise uuringuga piiritletud ja uuritud ning maavarade registris arvele võetud maavara lasund või selle osa koos vahekihtidega (vt ka LISA 1). Kaevandatud alade suurendamine toimub läbi kaevandamise lubade taotlemise Keskkonnaametilt, mis ei ole otseselt seotud üldplaneeringuga.

Projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimusi mäetööstuste aladele üldplaneeringuga ei täpsustata, kuna need on asukoha- ja objektipõhised. Kaevandatud alade suurendamine toimub läbi kaevandamise lubade taotlemise Keskkonnaametilt, mis ei ole otseselt seotud üldplaneeringuga. Üldplaneering ei näe ette tegevusi ega lahendusi, mis ohustaksid maavarade kasutatavust või maardlate juurdepääsetavust. Arvestatud on, et arvelevõetud maavaravarud peavad säilima kasutamise- ja kaevandamisväärsena.

Kaevandamistegevusel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul, kui nimetatud aladel on kaevandamine avaliku huviga ja majanduslikult otstarbekas, tuleb kaaluda eelnevalt kaasnevaid mõjusid väärtuslikele maastikukomponentidele. Kohalikul omavalitsusel on õigus otsustada keskkonnamõju hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle. Lõpliku keskkonnamõju hindamise algatamise otsuse teeb otsustajana Keskkonnaamet lähtudes juhtumipõhistest konkreetsetest asjaoludest, muuhulgas ka kohaliku omavalitsuse arvamusest.

Kaevandamine rohelises võrgustikus on võimalik, kui rakendada vastavalt vajadusele asjakohaseid leevendusmeetmeid ja tagada ammendatud kaevandatud alade sobiv korrastamine. Karjääri sulgemisel on eelistatud selline kaevandatud alade korrastamise viis, mis tagab kaevandatud ala edasise toimimise rohelise võrgustiku osana. Uute kaevanduste/karjääride kavandamisel näha vajadusel sõltuvalt konkreetsest olukorrast ette asenduskoridor ja/või leevendusmeetmed. Leevendusmeetmete rakendamise vajadus selgitatakse rohelise võrgustiku eksperthinnanguga. Kaevandamisloa taotlemisel kaaluda ja vajadusel koostada eksperthinnang rohelise võrgustiku sidususe tagamiseks.

Vabariigi Valitsus algatas 5. jaanuaril 2023 korraldusega nr 20 Rapla ja Pärnu maakonna maavarade teemaplaneeringu koostamise ning sellega kaasneva keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH). Teemaplaneeringu eesmärk on kaardistada maavarade paiknemine Raplamaal ja Pärnumaal ning määrata tingimused nende uurimiseks ja kaevandamiseks. Kuigi planeering on praegu algusjärgus, on see võimalikuks juhiseks tulevaste maakasutusprioriteetide ja maavarade kaevandamise pikaajaliseks suunamiseks. Planeeringuga määratakse maavarade uurimiseks ja kaevandamiseks sobivad alad riigi huvidest lähtuvalt. Samas jääb võimalikuks kaevandamislubade väljastamine väljaspool teemaplaneeringuga määratud alasid kohaliku omavalitsuse nõusolekul. Maakonnaplaneeringu koostamine toimub paralleelselt Lääneranna valla üldplaneeringuga.

3.16 Puhke-, haljas- ja kaitsehaljastusalad, hiiemetsad

Lääneranna valla puhke- ja haljasalade kasutamise eesmärgiks on tagada puhkefunktsiooni toimimine ja säilitamine. Puhke- ja haljasalade hulka loetakse nii looduslikku kui inimese

rajatud haljastust (sh pargid, haljasalad, kallasrajad jms). Puhkealana käsitletakse ka riigimetsa, mida tuleb selle suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks.

Lääneranna valla puhke- ja haljasalad on tähistatud järgmiselt: puhkeala hoonete ehitamise õigusega (tähis P1), puhkeala hoonete ehitamise õiguseta (tähis P2), ja haljasala- ja parkmetsa ala (tähis HP). Eraldi on määratud kaitsehaljastuse alad (tähis HK).

Lääneranna valla puhke- ja haljasalade puhkefunktsiooni toimimiseks ja säilimiseks on seatud tingimuseks, et kõigi üldplaneeringuga määratud puhke- ja haljasalade ning kaitsehaljastuse alade (P1, P2, HK ja HP) ja hiimetsade raied tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada enne metsateatise esitamist. Tegemist ei ole kogu rohelise võrgustiku ega kogu metsamaa ulatuses kehtiva nõudega, vaid üksnes üldplaneeringu joonisel konkreetse tähistusega piiritletud aladega, mis moodustavad vaid väikese osa valla metsade ja haljasalade kogupindalast. Ülejäänud valla metsades ja rohelises võrgustikus ei ole raietele täiendavaid piiranguid seatud ning seal kehtivad metsandust reguleerivad õigusaktid tavapärasel viisil.

Säilitada ja hoida tuleb Lihula linnas, Virtsu alevikus ja kompaktse iseloomuga külakeskustes kasvavaid silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuuid, põlispuude gruppe ja alleesid ning tänavahaljastust.

Olemasolevate tuuleparkide ja uute tuuleparkide rajamisel ei ole võimalik nende mõju, sh visuaalset mõju maastikule, täielikult vältida. Kultuuripärandi koondumise paikades, külakeskustes, teede ristumiskohtades, (endisaegsete) mõisate ja kirikute ümbruses, väärtuslikel maastikel jms, eelkõige arhitektuurimälestiste ümbruses, on oluline võimalikult palju säilitada kohatunnetust. Soovitav on säilitada kõrghaljastus kõikides külakeskustes, mis paiknevad tuuleparkidest u 3 km raadiuses. Kultuuri- ja ehitismälestiste (kirikud jms) vahetus läheduses tuleb võimalikult palju säilitada kõrghaljastust ja/või metsa tuuleparkide suunas (näiteks Varbla ja Karuse kiriku ümbrus). Soovitav on säilitada mets kaitsehaljastusena asulate vahetus ümbruses, tuuleparkide poolsetes külgedes.

Puhke- ja haljasalade välja ehitamise aluseks on soovitatav koostada maastikuarhitektuurne projekt.

Lääneranna valla puhke- ja haljasaladel on seatud järgmised tingimused:

- Raied planeeritakse maastikku sobitatud lankidena;
- Raielankide kavandamisel ja raietööde tegemisel tuleb arvestada välja kujunenud peamiste metsaradade ja teedega. Raielangi piirnemisel kasutuses oleva metsaraja või teega, tuleb teede ja radade ääres jätta raielangile täiendavaid säilikipuid või säilikpuude suuremaid gruppe.
- Raielankide kavandamisel ja raietööde tegemisel tuleb vältida suurte avatud vaadete ja tuulekoridoride tekkimist või teha need maastikku sobituvalt.
- Kõikide metsade majandamisel peab järgima vastava valdkonna seadusandlust ja head tava.
- Lageraie puhul tuleb jälgida langi kõrvale jääva ala olukorda. Uuel langil ei alustata lageraiega enne, kui kõrval oleval langil kasvab ca 1 m kõrgune noor mets;
- Uus mets pannakse lankidel kasvama hiljemalt kahe aasta jooksul pärast raiet;
- Noortes ja keskealistes metsades tehakse hooldusraiet vastavalt metsade vajadustele;

- Eriolukordade, sh tormi- ja muude oluliste metsakahjustuste, tõttu tekkivatest töödest tuleb Riigimetsa Majandamise Keskusel (RMK) või metsamaa haldajal teavitada kohaliku omavalitsust eraldi;
- Metsa majandamisel tuleb selgitada välja alal paiknevad väärtuslikud objektid nt pärandkultuuriobjektid, vääriselupaigad, ürglooduse objektid. Väärtuslike objektide kahjustamine on keelatud.

JOONISEL 1 „Maakasutus” ja JOONISEL 2 „Väärtuslikud alad ja piirangud” on tähistatud **hiiemetsad**. Väärtuslike alade hulka loetakse valla iidsete pühapaikade metsa-alad ja puisniidud.

Puhkeala P1 (hoonete ehitamise õigusega) ehitustingimused:

- Puhkealadele on lubatud ehitada uusi puhkeala teenindavaid või puhkefunktsiooniga äriotstarbelisi- või üldkasutatavaid hooneid, pargiinventari hoidlaid, suvekohvikuid, hooajalisi müügikohti, sporditarvete laenutusi vms.

- Puhkealale on lubatud turiste ja puhkajaid teenindavate rajatiste ja taristu rajamine.

- Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid.

* Lubatud on ehitada puhkealaga piirneva supelranna või supluskoha teenindamiseks vajalikke rajatise.

Puhkeala P2 (hoonete ehitamise õigusega) ehitustingimused:

- Uute hoonete ehitamine pole üldjuhul lubatud;

- Lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise - viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne ja kuni 20 m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid väikehooneid. Puhkeala teenindavate rajatiste ehitamine on võimalik üksnes juhul, kui see on lubatud tulenevalt ala kaitseväärtustest ja muudest kehtivatest piirangutest;

- Lubatud on ehitada puhkealaga piirneva supelranna või supluskoha teenindamiseks vajalikke rajatise;

Supelranna ala P3 ehitustingimused:

- Supelranna alale on lubatud ehitada supelranda teenindavaid ja ohutust tagavaid ehitise

3.17 Riigikaitselised maad

Riigikaitselised alad R1 ja R2 on planeeritud Lihula linnas.

Kaitseministeeriumiga tuleb kooskõlastada kõik riigikaitselise ehitise piiranguvööndisse jäävad või ulatuvad planeeringud ning projekteerimistingimused või nende puudumisel ehitusloa eelnõud või ehitamise teatised.

3.18 Maatulundusalad

Hajaasustusega külad ja maalise asustusstruktuuriga piirkonnad on valdavalt reserveeritud üldplaneeringus kui maatulundusalad. Maatulundusaladel ei kavanda kohalik omavalitsus seni hoonestamata aladel uusi kompaktse hoonestusega arenduspiirkondi. Maatulundusalad on valdavalt põllu- ja metsamajanduse alad, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal,

aga ka muud väikesemahulise maaettevõtluse edendamiseks vajalikud alad ning hajusalt asustatud maatulundusmaad.

Maatulundusala valdav maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse seadusandlusest, sh maakatastriseadusest, kehtivatest detailplaneeringutest, eriplaneeringutest ja üldplaneeringust.

Maatulundusaladel on lubatud eluasemete rajamine hajaasustuse põhimõttel (vt ptk 3.8.6).

Hajaasustuses on maatulundusalale lubatud planeerida äri- või tootmismaid väljaspool üldplaneeringuga reserveeritud tootmis- ja ärimaa alasid kui olemasolevad tootmis- või ärimaad ei vasta vajalikele nõuetele, tegevus toetab valla arengut, arvestatud on kõigi asjakohaste keskkonnamõjudega ning eeldada võib tootmis- ja/või äritegevuse pikaajalist jätkusuutlikkust. Eelistatud on olemasoleva tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega maa kasutamine või kasutusele võtmine. Võimalikult vältida olemasoleva taristu ja asustusega nõrgalt seotud uue tootmis- ja/või ärimaa planeerimist.

Maatulundusalal maatulundusmaast erineva maakasutuse määramist või ehitise kavandamist ei loeta automaatselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Kavandatava ehitise otstarbest või maakasutuse iseloomust lähtuvalt tuleb järgida vastava juhtotstarbe üldplaneeringus määratud tingimusi.

Maatulundusalal kehtivad väärtusliku põllumajandusmaa, rohevõrgustiku, väärtusliku maastiku ning muud üldplaneeringus määratud tingimused.

3.19 Piirangud ehitustegevusele ja maakasutusele

Üldplaneeringu joonistel on toodud õigusaktidega kindlaks määratud maa- ja veealade kasutamise piirangud, mis on olemasolevaks taustinformatsiooniks ja mida pole üldplaneeringuga leevendatud või täiendavalt piiratud. Kehtivate piirangutega on arvestatud maa-alade juhtotstarvete määramisel. Samuti on toodud ka piirangud, mille kohta tehakse käesoleva üldplaneeringuga muutmise ettepanekuid (ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja riigimaantee kaitsevööndi suurendamise/ vähendamise ettepanek). Lääneranna valla üldplaneeringu joonistel taustainfona kajastatud kitsendused võivad ajas muutuda. Vastava seadusandluse muutumisel tuleb kitsenduste määramisel lähtuda kehtivast õigusaktist. Kitsendusi põhjustavad objektid koos kitsenduste ulatusega on leitavad Maa- ja Ruumiameti (MaRu) geoportaalist. Looduskaitsete kitsenduste puhul on otstarbekas lähtuda Eesti looduse infosüsteemist (EELIS, Keskkonnaagentuur).

Elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete rajamisel tuleb arvestada lisaks seaduses kehtivatele piirangutele vallas olevate tööstusalade, kalmistute, maanteede jt objektidega.

Tootmisega seotud hoonete, transpordikoridoride, kõrgete tehniliste ehitiste jms ümber on reeglina vajalik tagada kaitsekuja, kuna tootmise või objekti iseloomust sõltuvalt võib keskkonnaprobleemiks olla nii müra, õhusaaste, lõhn, elektromagnetkiirgus aga ka nt varjude langemine (raadioside mastid) või muu faktor, mis põhjustab inimestele ebamugavustunnet.

Üldplaneering annab soovituslikud ja kohustuslikud puhvertsoonid, mis on toodud Tabel 2. Tabelis toodud vahemaid tuleb rakendada ka uue objekti rajamisel olemasolevate elamute, avalikult kasutatavate ärihoonete ja ühiskondlike hoonete kõrvale. Tabeli teises veerus toodud kaugust arvestatakse siis kaugusena olemasolevast elamust kavandatava objektini.

Kui planeeritav objekt ei mahu kohustusliku minimaalse kaitsekuja piiridesse, siis peab kohalik omavalitsus kaalutlema sõltuvalt objekti eripärast ja asukohast, kas tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Tootmishoonete ja kalmistute puhvertsooni sees tuleb säilitada haljastus või selle puudumisel puhvertsooni istutada võimalikult palju uut kõrghaljastust juhtudel kus see on võimalik.

Tabel 2. Kaitsekujad

Objekt	Vähim kaugus elamu, majutus- või ühiskondliku hoone kaugus objektist	Märkused
Tootmishooned	10-100 m	Kaitsekuja kohustuslik vähemalt 10 m. Suurem kaugus elamust või ühiskondlikust hoonest on soovituslik ja sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega
Põllumajandusliku suurtootmise hooned ja rajatised	50-100 m	Kohustuslik vähemalt 50 m. Suurem kaugus on soovituslik. Kaugus sõltub tootmise eripärast ning täpsustatakse detailplaneeringuga (vajadusel keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi arvestades) või projekteerimistingimustega
Puhastusseadmete kompostimisväljak või settebasseinid	200 m	Kohustuslik, alus varem kehtinud üldplaneeringud
Kalmistud	50 m	Kohustuslik kaugus kalmistu krundi/ maaüksuse piirist, võimalik taotleda vähendamise nõusolekut Terviseametilt.
Raadioside mastid, kõrged mastid, postid jms	200 m	Soovituslik, lähemale ehitamiseks peab olema elamu omaniku või elamut ehitada sooviva isiku kirjalik nõusolek. Hooneid ei lubata rajada mastile lähemale masti kõrgusega võrdsest kaugusest
Üle 110 kV kõrgepingeliinide mastid	100 m	Kohustuslik kaugus elamute ja laste- ning majutusasutuste puhul, muul juhul soovituslik. Minimaalse seaduse järgse kuja tagamine on alati kohustuslik
Tuulepargid Virtsu alevikus	400 m	Kuja ulatuses tuleb arvestada tuulepargist tulenevate võimalike häiringutega ja kohaliku omavalitsuse kaalutusõigusega ehitamise lubamisel.
Tuulepargid väljaspool Virtsu alevikku	700 m	Uute müratundlike hoonete või alade planeerimisel tuleb kohaliku omavalitsuse nõudmisel detailplaneerimise või projekteerimise etapis hinnata mürataseme vastavust müra normtasemetele (teostada müra ulatuse modelleerimine või mürauring) ning selgitada leevendavate meetmete rakendamise vajadus ja võimalused. Kohalikul omavalitsusel on õigus vajadusel keelduda detailplaneeringu algatamisest, projekteerimistingimuste väljastamisest või ehitamiseks loa andmisest. Tuginedes tuulepargi keskkonnamõju hindamisele või muudele teostatud uuringutele, võib kohalik omavalitsus lähtuda ka antud tabelis toodust suuremast või väiksemast kujast.

3.20 Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused

Lääneranna valla merepiiri pikkus on u 215 km. Valla põhjapiiriks on suure üleujutusala Kasari jõgi.

Lääneranna valla üldplaneeringu joonistel on kajastatud:

- Korduva üleujutuse ala piir mererannal;
- Suurte üleujutusalaadega siseveekogu kõrgveepiir;
- Üleujutusohuga ala

Üleujutusohuga aladega seonduvad mõisted on toodud ptk Mõisted.

Üleujutusohuga aladele ehitamisel tuleb arvestada teadaolevate üleujutustest tulenevate riskidega ning rakendada ettevaatuse printsiipi, et olla valmis võimalikeks üleujutusriskide suurenemiseks lähemas tulevikus kliimamuutustest tulenevalt.

Nii uutes kui ka väljakujunenud elupiirkondades, kus on olemasolev infrastruktuur ja aktiivne elutegevus, tuleb arendustegevust läbi viia rangelt üleujutusriske vähendavaid tingimusi järgides, et tagada turvaline ja kestlik elukeskkond.

3.20.1 Korduva üleujutusega ala piir

Käesolevas üldplaneeringus kehtestatakse korduva üleujutusega ala piir mererannas. Korduva üleujutusega ala piiri määramisel on aluseks võetud Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduses esitatud 1 m samakõrgusjoon (2025.a). Korduva üleujutusala piiri on täpsustatud lähtudes uuringust „Lääneranna valla korduval üleujutusega ala piiri määramine“ (Skepast & Puhkim OÜ, 2019), maastikust, tehisobjektide asukohtadest ja planeeringutest. Korduva üleujutusala piiri määramisel on tehtud täpsustusi ja muudatusi järgnevas:

- Rannikul asuvaid järvi käsitleti ranna ehituskeeluvööndi määramisel siseveekogudena (<https://keskkonnaportaal.ee/et/teemad/vesi/pinnavesi>) mitte mere üleujutusala. Järvede puhul kehtivad seadusest tulenevad kalda ehitus- ja piiranguvöönd.
- Korduva üleujutusala piiri asukoha täpsustamisel (võrreldes Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse 1 m samakõrgusjoonega ja 2019.a uuringus „Lääneranna valla korduval üleujutusega ala piiri määramine“ märgitud joonega) arvestati maastikuga (sh metsapiir rannas ning metsaalade paiknemine, väljakujunenud hoonestatud alad, olemasolev maakasutus jms), mitmete tehisobjektide (sh teed- ja teetammid, kiviaiad, kraavid jms) asukohtadega, Maa- ja Ruumiameti veetaseme tõusu mudeli avalike andmetega (veetõus 1 m, <https://geoportaal.maaamet.ee/est/ruumiandmed/korgusandmed/veetaseme-tousu-mudel-p576.html>), planeeringutega ning ka kohalike elanike teadmistega tegelikest oludest rannas.

3.20.2 Suurte üleujutusalaadega siseveekogu kõrgveepiir

Lääneranna vallas on **Kasari jõgi suudmest kuni Teenuse jõe suubumiskohani** määratud suure üleujutusalaadega siseveekoguks vastavalt Keskkonnaministri 28.05.2004 määrusele nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“. § 2 lõike 5 järgi on selles nimistus öeldud: “Kasari jõgi Teenuse jõe suubumiskohast suudmeni“

Suurte üleujutusosaladega siseveekogudel on reeglina kõrgveepiiriks alaliselt liigniiskete alluviaalsete soomuldade leviala piir veekogu veepiirist arvates. Kasari jõe piirkonnas leidub alluviaalseid soomuldadeid vaid paiguti, kuid korduvalt üleujutatav ala on oluliselt ulatuslikum. Seetõttu on Kasari jõe kõrgveepiiri määramisel aluseks võetud uuring „Matsalu rahvuspargi ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuring“ (Consultare OÜ, 2020). Kõrgveepiirile lisanduvad kalda kasutamise kitsenduse vööndid.

3.20.3 Üleujutusohuga alad, Virtsu üleujutusala riskipiirkond

Üleujutusohuga alaks on üldplaneeringuga määratud Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ ja Pärnu maakonna planeeringu alusel **kogu mererannik**.

Üleujutusohuga alaks on maa-ala, millel 1% tõenäosusega (1 kord 100 a jooksul) võib esineda üleujutus. Üldplaneeringu koostamise ajal 2025 aastal oli selleks 1,85 -2,30 m samakõrgusjoone ja veepiiri vaheline maa-ala (Maa- ja Ruumiameti geoportaali üleujutusohuga alade kaardirakendus). Üleujutusohuga ala on kantud üldplaneeringu kaardile. Üleujutusohuga ala ulatus võib üleujutusohupiirkonna ja üleujutusohuga seotud riskipiirkondade kaartide ajakohastamisest tulenevalt muutuda.

Virtsu alevik on riigi tasandil määratud oluliseks üleujutusohuga seotud riskipiirkonnaks (taristuministri käskkiri 03.04.2025 nr 1-2/25/152 Riskipiirkondade kinnitamine).

Virtsu riskipiirkonna sees on üldplaneeringus määratud üleujutusohuga ala, kus kehtivad üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused. Üldplaneeringu koostamise ajal on Virtsu aleviku üleujutusohuga ala piiriks 1,85 m samakõrgusjoon, mis vastab 1% tõenäosusega (1 kord 100 a jooksul) esinevale üleujutusele (vt Maa- ja Ruumiameti geoportaali üleujutusohuga alade kaardirakendus).

Väljaspool üleujutusohuga ala võib Virtsu riskipiirkonnas kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusena seada ehitustegevusele täiendavaid tingimusi, kui see on vajalik vähendamaks üleujutusest põhjustatud võimalikke kahjulikke tagajärgi inimeste tervisele, keskkonnale, kultuuripärandile või majandustegevusele. Riskipiirkonna taristu (teed, tehnovõrgud, sademeveesüsteemid) kavandamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.

3.20.4 Üleujutusohuga ala maakasutus- ja ehitustingimused

Vähendamaks üleujutusega seotud riske, seab üldplaneering üleujutusohuga ala arendamisel järgmised tingimused:

- Üldplaneeringuga määratud üleujutusohuga alal tuleb detailplaneeringu koostamisel, projekteerimisel ning ehitamisel hinnata üleujutusega kaasnevaid riske ning vajadusel rakendada riskide leevendusmeetmeid. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda vajadusel vastavaid lisauuringuid.
- Kehtiva detailplaneeringu olemasolul tuleb üleujutusega kaasnevaid riske arvestada projekteerimisel ning ehitamisel.
- Üleujutusohu vähendavate leevendusmeetmete rakendamisel (nt maapinna täitmisel, teetammide tõstmisel vms) ei tohi halvendada kõrvalasuvate alade ja kinnisasjade seisundit (sh veerežiimi).
- Virtsu alevikus maaüksuse reljeefi muutmisel tuleb detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamise käigus koostada ka vertikaalplaneerimine ja/või anda ekssperthinnang ja kooskõlastada see naaberkinnisasjade omanikega, kui kavandatakse

tegevus mõjutab oluliselt kinnisasja või naaberkinnisasjade või aleviku või selle osa veerežiimi.

- Üleujutusohuga aladel tuleb arvestada võimaliku üleujutuse mõjuga ehituskonstruksioonidele ja -materjalidele ning vajadusel rajada ehitise vastavad osad veekindlatena või hingavatena ning rakendada muid asjakohaseid tehnilisi meetmeid (kõrgem vundament, veekindel vundament, veekindlate materjalide kasutamine vms).
- Uute põhihoonete ruumide esimese maapealse korruse põranda lubatav madalaim ehituskõrgus on (+) 3 m abs. Alla (+) 3 m abs maapealse korruse põranda kõrgusega on lubatud kavandada kasutatavuse mõistes vähem olulisi funktsioone ja mitteilurume (garaaž, hoiuruum, sissepääs, fuajee jms), arvestades üleujutusohust tuleneda võivate riskidega või kui on arvestatud võimaliku üleujutuse mõjuga tehnosüsteemidele, ehituskonstruksioonidele ja -materjalidele ning vajadusel rajatud ehitise vastavad osad veekindlate või hingavatena ning rakendatud muid asjakohaseid tehnilisi meetmeid (kõrgem vundament, veekindel vundament, veekindlate materjalide kasutamine vms).
- Üleujutusohuga alal, sh Virtsu alevikus, väljakujunenud keskkonda olemasoleva hoonestuse vahele uute hoonete kavandamisel või olemasoleval ajaloolisel talukohal hoone rekonstrueerimisel võib arhitektuursetel vm kaalutlustel erandkorras lubada elukorruse põranda madalamat ehituskõrgust, kui rakendatakse muid efektiivseid meetmeid inimeste ja hoone ohutuse tagamiseks.
- Tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga.
- Uued elektripaigaldised (alajaamad, liinid, kaablid, valgustid, ühenduskohad, kilbid jne) tuleb rajada veekindlatena või paigaldada (+) 3m abs kõrgusele.
- Uued sademevee- ja reoveepumplad, joogivee- ja reoveekäitlussüsteemid tuleb üleujutusohuga aladel planeerida üleujutuskindlaks. Pumpadele ja toitesüsteemidele tuleb kuni (+)3 m abs veetõusu korral tagada töökindlus.
- Teede projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada üleujutusohuga. Uue hoonestuse kavandamisel arvestada juurdepääsudega kõikidele kavandatavatele hoonetele selliselt, et tagatud oleks vajadusel ka pääste- ja esmaabiteenuste osutamine;
- Uute ühenduste rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel arvestada asjakohasusel kõrgema teetammi vajadusega, mis toimiks ühtlasi üleujutust takistava tegurina. Truubid projekteerida arvestusega, et need on piisavad üleujutuste vee ja sademete veekoguste vastu võtmiseks ja ära juhtimiseks.
- Ojade ja kraavide kinniehitamine ning torustikesse suunamine ei ole lubatud. Torustiku kasutamine on lubatud erandina kohaliku omavalitsuse nõusolekul inseneritehniliste arvutuste põhjal koostatud projektlahenduse alusel.
- Põhjendatud juhtudel on kohaliku omavalitsuse nõusolekul üleujutusohu veetasemest madalamale ehituskõrgusele lubatud rajada:
 - sadamaehitisi;
 - ujuvvahendite ja sadama teenindamiseks vajalikke rajatisi;
 - tupikteid, mis ei ole juurdepääsuks elamutele, ühiskondlikele- või tootmishoonetele ning laoplatesidele;
 - spordi- ja loodusradu ning neid teenindavaid rajatisi;
 - puhkealasid ja puhkealasid teenindavat taristut, sh parklaid ja juurdepääsuteid;
 - ranna-alade (rannaniidud, roostikud jms) hoolduseks ja kasutamiseks vajalikke ehitisi nt karjaaiad, loomade varjualused, heina ladustamise kohad jms;
 - supelranna ja supluskoha teenindamiseks ja ohutuse tagamiseks vajalikke ehitisi.

3.20.5 Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ja kaldatsoonis toimuvad tegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit ning ranna ja kalda kaitse-eesmärki. Ranna ja kalda kasutamisega seonduvad piirangud tulenevad asjakohastest õigusaktidest.

Ranna- ja kalda ehituskeeluvööndi, piiranguvööndi ulatus on määratud seadustega. Üldplaneeringu kehtestamise ajal looduskaitseaduse (LKS) § 37-38 ja metsaseaduse (MS) § 3 lõike 2 alusel lähtudes veepiirist, rannal korduva üleujutusega ala piirist ning suurte üleujutusalaadega siseveekogude või selle lõikude kaldal kõrgveepiirist. Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.

Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veekogu kalda või ranna veekaitsevööndi ulatus, piirangud ja tingimused on määratud veeseadusega.

Käesoleva üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusega ala piir mererannal ja märgitud kõrgveepiir suure üleujutusala siseveekogul Kasari jõel (PlanS § 75 lg 1 p 9). Kohtades, kus korduva üleujutusega ala piiri rannal ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest.

Üldplaneeringu veebi kaardirakenduses ja joonistel näidatud ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatus on informatiivne ning see võib looduskaitseadusest või teistest seadustest tulenevalt muutuda. **Ehituskeeluvööndi ja piiranguvööndi asukoht tuleb igakord tuvastada. Ehituskeeluvööndi ulatus, piirangud, kasutamise erisused ja nende täpsem sisu on määratud looduskaitseadusega.** Kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi laiust üldplaneeringu joonistele märgitud ei ole.

Üldplaneeringu koostamisel käsitleti rannikujärvesid (Saastna järv, Möisa laht, Kasse laht, Ännikse laht, Kahvatu laht, Teotalli laht, Kiissa laht, Käomardi laht, Lõpe järv, Riisipere lõpp jt väiksemaid rannikujärved) siseveekogudena ning nendel veekogudel arvestatakse looduskaitseaduse kohaselt kalda ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatus.

3.20.6 Väljakujunenud ehitusjoon

Üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtiva looduskaitseaduse § 38 lg 4 p 1^a järgi on tiheasustusala ehituskeeluvööndis lubatud varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine või olemasoleva ehitise laiendamine .

Üldplaneering ei määra väljakujunenud ehitusjoont. Väljakujunenud ehitusjoon määratakse ehitusteatiste, ehitusloa, projekteerimistingimuste või detailplaneeringu menetluses. Hoonete ja rajatiste püstitamisel, mis ei vaja teatise ega loamenetlust, tuleb lähtuda alljärgnevas lõigus esitatud põhimõtetest.

Väljakujunenud ehitusjoone all mõistetakse olemasolevate ja seaduslikult püstitatud ehitiste ehituskeeluvööndiga veekogu poolseid välispiirdeid ning nende vahelist mõttelist sirgjoont. Hoonete kavandamisel arvestatakse hoonete vahelist ning rajatiste puhul rajatiste vahelist väljakujunenud ehitusjoont.

3.20.7 Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud, millega keskkonnaministri või Keskkonnaameti nõusolekul on ranna ehituskeeluvööndit vähendatud (Tabel 3), jäävad kehtima muutmata kujul ning ehitamisel tuleb lähtuda detailplaneeringus kajastatud ranna ehituskeeluvööndi joonest ning selle määramise põhjendustest ja lisatingimustest (vt ka LISA 9). Detailplaneeringule antud nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib kuni vastava detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseni või uue detailplaneeringu kehtestamiseni.

Tabel 3. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamised

Nr joonis- tel ja lisa 9	Asukoht	Ranna ehituskeeluvööndit vähendav üldplaneeringut muutev detailplaneering, planeeringu lühikirjeldus	Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise alus	Keskkonna- ministeeriumi või Keskkonnaameti (KeA) kooskõlastus, nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks
1	Esivere küla	Kivimere kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks.	Hanila Vallavolikogu 28.03.2007 otsus nr 62	Keskkonna- ministeeriumi Läänemaa keskkonnateenistuse nõusolek 07.02.2007 nr 16-6/6525
2	Virtsu alevik	Sulevi, Tuulemaa ja kinnistu regitriosa nr 2182532 (Virtsu III tuulepark) detailplaneering. Tuulikupargi ehitamine	Hanila Vallavolikogu 02.07.2009 otsus nr 160	KeA nõusolek 26.03.2009 nr HLS 14-9/1364-2
3	Virtsu alevik	Vanaluubi detailplaneering. Puhkekoha, vaateplatvormi, parkla, telkimiskoha rajamine	Hanila Vallavolikogu 25.04.2013 otsus nr 128	KeA nõusolek 20.12.2012 nr HLS 14-9/27953-3
4	Pivarootsi küla	Otsa kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Hanila Vallavolikogu 12.04.2012 otsus nr 108	KeA nõusolek 08.12.2011 nr HLS 14-9/33599-3
5	Pivarootsi küla	Rannaääre kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine 2 elamu ehitamiseks	Hanila Vallavolikogu 03.11.2011 otsus nr 88	KeA nõusolek 20.04.2011 nr HLS 14-9/11/10869-2
6	Pivarootsi küla	Tika ja Laagri kinnistute detailplaneering. Ehitusõiguse määramine lastelaagri ehitiste ehitamiseks	Hanila Vallavolikogu 02.07.2009 otsus nr 159	KeA nõusolek 02.03.2009 nr 6- 5/1359-2
7	Hõbesalu küla	Villika-Lahe kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Varbla Vallavolikogu 02.09.2005 otsus nr 27	Keskkonnaministeeri- umi nõusolek 18.07.2005 nr 16- 6/7119-2
8	Hõbesalu küla	Säinasaba kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Varbla Vallavolikogu 02.09.2005 otsus nr 26	Keskkonna- ministeeriumi nõusolek 18.07.2005 nr 16-6/7118-2
9	Paatsalu küla	Tipu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Varbla Vallavolikogu 24.08.2006 otsus nr 25	Keskkonna- ministeeriumi

				nõusolek 14.06.2006 nr 16-6/6042-2
10	Tamba küla	Viibre kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Varbla Vallavolikogu 23.09.2010 otsus nr 25	KeA kooskõlastus 14.05.2013 nr PV 14-9/13/8139-3
11	Mereäärse küla	Niida kinnistu detailplaneering. Kinnistu jagamine, ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks	Varbla Vallavolikogu 09.10.2010 otsus nr 28	KeA nõusolek 16.08.2013 nr 14046-4.
12	Mereäärse küla	Ootuse kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Lääneranna Vallavolikogu 17.09.2020 otsus nr 210	KeA nõusolek 16.04.2020 nr 7-13/20/3719-3
13	Mereäärse küla	Kiviaia kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks.	Varbla Vallavolikogu 16.12.2015 otsus nr 56	KeA nõusolek 02.09.2015 nr PV 14-9/15/15246-3
14	Mereäärse küla	Sadama, Võrguaia, Siimu kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine väikesadama rekonstrueerimiseks	Varbla Vallavolikogu 21.09.2015 otsus nr 86	KeA nõusolek 27.06.2016 nr 7-9/16/5040-4
15	Mereäärse küla	Nina II detailplaneering. Pihelgalaid. Ehitusõigus loomapidamishoone ehitamiseks.	Varbla Vallavolikogu 27.04.2006 otsus nr 14	Keskkonna-ministeeriumi nõusolek 09.02.2006 nr 16-6/1798
16	Kadaka küla	Jaagoranna kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine väikesadama rekonstrueerimiseks.	Varbla Vallavolikogu 18.03.2015 otsus nr 25	KeA nõusolek 08.01.2015 nr PV 14-9/14/21865-5
17	Matsi küla	Matsi sadama kinnistu detailplaneering. Ehitusõiguse määramine sadama rekonstrueerimiseks.	Lääneranna Vallavolikogu 27.09.2018 otsus nr 95	KeA nõusolek 26.01.2018 7-13/17/13159-4
18	Matsi küla	Matsi ja Maria kinnistute detailplaneering. Olemasolevate hoonete laiendamine, kodumajutuse ja abihoonete püstitamine	Lääneranna Vallavolikogu 26.10.2023 otsus nr 146	KeA nõusolek 11.06.2023 nr 7-13/23/7683-3
19	Saulepi küla	Linnutorni detailplaneering. Vaateplatvormi ehitamine.	Varbla Vallavolikogu 23.05.2012 otsus nr 12	KeA nõusolek 16.06.2012 nr PV 14-9/12/10543-2
20	Virtsu alevik	Virtsu aleviku Tallinna mnt 31 maaüksuse detailplaneering. Tootmismaa sihtotstarbega maa jagamine 8 tootmis-, 6 äri-, 2 transpordimaa, 2 üldkasutatava ning 11 elamumaa krundiks, sh mereäärne avaliku kasutusega puhkeala.	Lääneranna Vallavolikogu 18.09.2025 otsus nr 237	KeA nõusolek 18.08.2025 nr 7-13/25/14470-2
21	Kadaka küla	Kadaka küla Lohu maaüksuse detailplaneering. Ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks	Lääneranna Vallavolikogu 10.02.2026 otsus nr 25	KeA nõusolek 11.12.2025 nr 6-2/25/15254-5

Ranna ehituskeeluvööndit võib vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teedest ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest ning õiguslikust järjepidevusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtiva looduskaitse seaduse § 40 lg 3 ja 4 kohaselt ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse planeerimismenetluses koos planeeringu kooskõlastamise taotlusega.

3.20.8 Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Kalda ehituskeeluvööndit võib vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest ning õiguslikust järjepidevusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal kehtiva looduskaitseseaduse § 40 lg 3 ja 4 kohaselt kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. . Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse planeerimismenetluses koos planeeringu kooskõlastamise taotlusega.

Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus

Käesolev üldplaneering näeb ette vajaduse Vanamõisa jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks Nupu katastriüksusel (katastritunnus 33403:001:0021) ja munitsipaalomandis oleval Veltsa mõisa katastriüksusel (katastritunnus 33401:001:0451). Üldplaneeringuga on nimetatud katastriüksustele kavandatud puhkeala (P1 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega). Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus määratletakse detailplaneeringuga.

Käesolev üldplaneering näeb ette vajaduse Koonga järve kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks munitsipaalomandis oleval Sootsa katastriüksusel (katastritunnus 33401:001:0424). Koonga järv on avalikus kasutuses olev tehisjärv („Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kehtestamine” Vabariigi Valitsuse 09.12.2021 korraldus nr 426). Üldplaneeringuga on Koonga järve kaldale kavandatud puhkeala (P1 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega). Kalda ehituskeeluvööndi vähendamise ulatus määratletakse detailplaneeringuga.

3.20.9 Supelrand ja supluskoht

Lääneranna vallas üldplaneeringu koostamise ajal avalikke ametlikke supelrandu või supluskohti ei ole. Suurim ja väljaspool valda tuntud avalik puhkeala Lääneranna vallas on Matsi külas asuv Matsiranna puhkeala. Matsiranna puhkeala asub Pärnu maakonnaga piirneva mereala maakonnaplaneeringuga määratud avalikult kasutataval rannaalal. Üldplaneeringuga on kavandatud Matsiranna supelrand ning vastav maakasutuse juhtotstarve. Üldplaneeringu kaardil on supelranna ala tähistatud supelranna ala juhtotstarbega (P3).

Tingimused supelrannale ja supluskohale:

- Supelrannad ja supluskohad peavad vastama õigusaktides toodud nõuetele.
- Supelrandade ja supluskohade juurde tuleb tagada avalik juurdepääs.
- Supelrandadele ja supluskohadele tuleb tagada vajalik taristu ja hooldus.
- Supelrandades ja supluskohades tuleb tagada nõutele vastavalt ohutus.

3.21 Liikuvus ja transport

Lääneranna valla liikluskorralduse üldiseks põhimõtteks on arendada keskkonnahoidlikku transporti ja tagada elanikele ja ettevõtetele mugavad, ligipääsetavad, ohutud, kiired, nutikad ning kestlikud liikumisvõimalused. Liikuvusteenused peavad olema heal tasemel nii Lihulas, Virtsus ja kompaktse iseloomuga külakeskustes kui ka hajaasustuses. Transpordikorralduse,

sh nõudepõhise transpordi rakendamine, aluseks on andmepõhine planeerimine ja tegelike liikumisvajaduste arvestamine.

3.21.1 Linnalise asustusega alade ning kompaktse hoonestusega külasüdamete liikluskorraldus

Lihula linnas ja Virtsu alevikus ning kompaktse hoonestusega külasüdametes tuleb liikluskorraldusel lähtuda järgmistest põhimõtetest:

- Jalgratta- ja jalgteed kavandada tervikliku võrgustiku põhimõttel;
- Teede ja tänavate ümberehitamisel arvestada jalakäijate (sh lapsevankriga liikujale, erivajadustega inimestele, lapsele, noorele, eakale) ja jalgratturitega (sh tõuke- ja elektriratastele). Teha jalakäijatele ja jalgratturitele liikumine võimalikult ohutuks ja meeldivaks. Lahendustega tagada piisavalt laiad jalgratta- ja jalgteed ja proportsionaalselt tänavahaljastust;
- Nii kergliiklejatele kui sõidukijuhtide ohutuse huvides on hoida hoonestatud alade sisene sõidukiirus madal. Madalam sõidukiirus annab liiklejatele rohkem aega teineteist märgata ja reageerida. Madalamad sõidukiirused aitavad kaasa ka üldisele mürataseme langusele, mis omakorda muudab tänavad jalakäijatele meeldivamaks keskkonnaks.
- Jalakäijate ruumiga tasakaalus olevad sõidukite parkimisvõimalused;
- Tervikuna läbi mõelda kogu tänava ruum, sh tänava katendid, valgustus, väikevormid ning säilitatav ja projekteeritav haljastus. Väikevormidest paigaldada pinke, kuna tänavat kasutavad nii eakad kui ka väikeste lastega emad.
- Tänavate ja teede sademevete ärajuhtimiseks kasutada võimalusel looduslähedasi sademeveelahendusi.

3.21.2 Teedevõrgustiku, sealhulgas riigiteede ja kohalike teede üldise asukoha määramine

Lääneranna valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek eemaldada Lääne maakonnaplaneeringust Suure väina püsiühenduse trassikoridoride reserveering (vt ptk 5).

Üldplaneeringuga ei nähta ette kohalikus teedevõrgus olulisi muudatusi ja uute avalike teede ehitust.

Raskeveotranspordist tingitud kahjuliku mõju leevendamiseks Koonga küla kompaktse hoonestusega keskosas on planeeritud ümbersõidutee riigitee nr 16176 Vanamõisa-Koonga-Ahaste tee ja nr 19201 Pärnu-Jaagupi-Kalli tee vahele küla tihedalt hoonestatud keskosast põhjas. Ümbersõidutee asukoht määratakse kindlaks detailplaneeringu või projekteerimistingimustega.

Üldplaneeringu joonistel on toodud:

- Kohalikud teed;
- Perspektiivsed kohalikud teed;
- Kergliiklusteed (jalgratta- ja jalgteed);
- Perspektiivsed kergliiklusteed;
- Perspektiivsed avaliku tee ülekäigukohad.

3.21.3 Jalgratta- ja jalgteed

Jalgratta- ja jalgteede (kergliiklusteede) ning matkaradade põhimõtteline paiknemine on toodud üldplaneeringu joonistel. Jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on arvestatud Lääne maakonnaplaneering 2030+ ja Pärnu maakonna planeeringust toodud jalgratta- ja jalgteede

asukohaettepanekutega ning teede asukohti on täpsustatud lähtudes kohalikest oludest ja üldplaneeringu täpsusastmest, näiteks on täpsustatud matkaradade paiknemist Matsalu rahvuspargis. Planeeringu joonistel on kajastatud on rahvusvaheline jalgrattamarsruut „Eurovelo”. Uusi jalgratta- ja jalgteid on planeeritud eesmärgiga muuta paremini juurdepääsetavaks ühistranspordipeatused, puhkealad, äri- ja üldkasutatavate hoonetega alad jne.

Kompaktselt hoonestatud alade avalik ruum (tänav) peab olema võrdselt mugav nii jalakäijale, ratturile kui ka mootorsõiduki juhile.

Sidusa ja katkematu jalgratta- ja jalgteede võrgustiku planeerimine on eelkõige vajalik Lihula linnas ja Virtsu alevikus (vt ka ptk 3.7). Põhi- ja tugimaanteed äärde planeeritakse jalgratta- ja jalgteid vähemalt suuremate asulate vahele või lähiümbrusesse. Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgteid väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normide kohase eraldusribaga.

Perspektiivsed kergliiklusteed e jalgratta- ja jalgteed on toodud tabelis Tabel 5.

Käesolevas üldplaneeringus toodud uute jalgratta- ja jalgteede paiknemine on põhimõtteline. Teede asukoht täpsustatakse detailplaneeringu või projektiga (sh kummal pool avalikku teed jalgratta- ja jalgteid paikneb ja teeületuskohtade asukohad).

Tabel 5. Lääneranna valla perspektiivsed jalgratta- ja jalgteed

Perspektiivne jalgratta- ja jalgteed (sulgudes maantee number, mille äärde tee on planeeritud)	Küla, mida perspektiivne jalgratta- ja jalgteed lõik läbib
Meelva – Matsalu kõrvalmaantee (16 192)	Keemu ja Matsalu külad
Kõmsi - Mõisaküla – Salevere kõrvalmaantee (16 187)	Massu ja Kõmsi külad
Massu tee (16 188)	Massu küla
Risti - Virtsu - Kuivastu – Kuressaare põhimaantee (10)	Lihula linn, Virtsu alevik, Esivere, Hanila, Kõmsi , Ridase , Kinksi , Vagivere , Tuudi , Nurme, Valuste, Hälvati, Lautna ja Kirbla külad
Hanila – Hõbesalu kõrvalmaantee (16 185)	Hanila küla
Hanila tee (1 950 018)	Hanila küla
Lihula - Kloostri – Kirbla kõrvalmaantee (16 193)	Penijõe, Kirikuküla, Hälvati, Alaküla külad, Lihula linn
Tallinna maantee (4 111 027)	Lihula linn
Lasteaia tänav (4 111 010)	Lihula linn
Jaama tänav (4 111 006)	Lihula linn
Alaküla tee (4 111 002)	Lihula linn
Pärnu – Lihula põhimaantee (60)	Lihula linn
Mihkli – Oidrema (19 204)	Oidrema küla
Pärnu – Lihula põhimaantee (60)	Oidrema, Paimvere ja Lõpe külad
Töökoja tee (3 340 013)	Paimvere ja Rabavere külad
Veltsa tee (3 340 012)	Rabavere ja Lõpe külad
Tammessaare tee (3 340 015)	Lõpe küla
Pärnu-Jaagupi – Kalli kõrvalmaantee (19 201)	Kalli, Nätsi, Nedrema, Jänistvere, Karuba ja Koonga külad
Vanamõisa - Koonga – Ahaste	Koonga küla

kõrvalmaantee (16 176)	
Teelõik Pärnu-Jaagupi – Kalli ja Vanamõisa - Koonga – Ahaste maantee vahel	Koonga küla
Irta – Kiisamaa kõrvalmaantee (19 215)	Irta ja Nedrema külad
Audru - Töstamaa – Nurmsi kõrvalmaantee (19 101)	Helmküla, Varbla, Raheste ja Aruküla külad
Puhkeküla tee (8 630 012)	Rannaküla
Matsi – Haapsi tee	Matsi ja Haapsi külad

Jalgratta- ja jalgteede planeerimisel on arvestatud Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringutes toodud põhimõtetega:

- Kaaluda jalgratta- ja jalgteede mootorsõidukiliiklusest eemale viimise võimalusi, eelkõige tiheda liiklusega maantee ääres, et tagada kergliiklejate jaoks meeldivam ja saastamata keskkond. Lõikudel ja olukorras, kus kergliiklejaid on väga arvukalt, on mõistlik rajada eraldi jalgrattatee ja jalgteed;
- Kompaktselt hoonestatud aladel on võimalik tänava serva märkida jalgrattatee, mis tähistada arusaadavalt ning igal aastaajal loetavalt;
- Väiksema liiklusega maanteedel on võimalik liikuda kindlustatud teepeenral;
- Sildade ületamiseks tagada katkematu ja ohutu liiklus. Sildade rekonstrueerimisel arvestada kergliiklejate vajadustega;
- Kergliiklustunnelid tuleb valgustada, et tagada kasutajate turvalisus;
- Jalgrattateede kavandamisel arvestada jalgrattaparklate vajadusega jalgrataste turvaliseks hoiuks sihtkohtade juures (bussipeatused, kool, töökoht, kauplused, puhkekohad, teenindusasutused, ametiasutused jne);
- Jalgratta- ja jalgteed siduda bussipeatustega;
- Eelisjärjekorras arendada jalgratta- ja jalgteede jätkuv ja kasutaja jaoks sujuv ühendus (võrgustik). Jalgratta- ja jalgteede algus- ja lõpplahendused peavad tagama ohutu ülemineku teistsuguse liikluskorraldusega teele;
- Jalgratta- ja jalgteede ning nendega seotud tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused ja paiknemine määrata järgneva taseme planeeringute, projekteerimistingimuste või ehitusprojektidega.
- Kõigil rajatavatel jalgratta- ja jalgteedel tuleb tagada mugav ja sujuv liikumine (sh ratastel liikumisvahenditele: jalgrattad, lapsevankrid, ratastool jne).

Lääneranna valla üldplaneering näeb ette järgmised jalgratta- ja jalgteede arendamisega seonduvad tingimused:

- Lääneranna valla avalike asutuste, kaubandus- ja teenindusettevõtete, tööstusparkide, tootmisalade ning suurema töötajate arvuga ettevõtete ja büroohoonete juurde tuleb planeeringute või projekteerimistingimustega tagada võimalused ligipääsuks kergliiklusvahenditega ning kavandada jalgrattaparklad.
- Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevat väärtuslikku haljastust ja rajada uut haljastust;
- Tagada sagedamini kasutatavate, ohtlike teelõikude ja kooliteede jalgratta- ja jalgteede valgustus. Valgustuslahendus tuleb koostada põhimõttel, et ei tekiks valgusreostust, ega pimestusohu. Jalgratta- ja jalgteede kavandamisel tänavaruumis lahendada tänavavalgustus ja tänavahooldus selliselt, et valgustatud ja lumest puhastatud oleks nii kõnni- kui autotee.

- Planeerimise ja projekteerimise faasis kaaluda, millised matkarajad vajavad valgustust ning võimalusel kaaluda kasutada nn tarka välisvalgustuse juhtimissüsteemi.

3.21.4 Ühistransport

Olemasolevate ühistranspordipeatuste paiknemist üldplaneeringu joonistel ei kajastata, kuna ühistranspordi võrgustikku arendatakse ja muudetakse vastavalt vajadusele ning uute ühistranspordipeatuste võrgu planeerimine ei ole planeeritav üldplaneeringu täpsusastmes.

Lihula linna piirile planeeritava bussipeatuse asukoht on tähistatud riigitee nr 10 Risti–Virtsu–Kuivastu–Kuressaare põhimaantee ja Pärnu-Lihula ristmiku läheduses. Nimetatud piirkonnas bussipeatuse kavandamise vajadus on tingitud Lääneranna vallakeskuse Lihula ja Tallinna vahel aja jooksul halvenenud ühistranspordiühendusest. Suurem osa Tallinn - Kuressaare ja Tartu - Kuressaare liinide bussid ei läbi Lihulat. Bussipeatuse täpsem lahendus, koos võimaliku jalgratta- ja jalgteedega sidumise ja turvaliste ülekäikude lahendamise kaalutakse läbi poolte koostöös detailplaneeringu koostamise või projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus.

Ühistranspordi arendamisel ja korraldamisel tuleb arvestada:

- Teed, mida mööda on korraldatud ühistransport- ja õpilasliinid, tuleb viia tolmuvaba- või asfaltkatte alla ning määrata kohalikuks teeks;
- Olulisemate ühistranspordipeatuste juurde tuleb kavandada turvalised valgustatud parklad ja jalgrataste hoiukohad;
- Ühistranspordipeatused peavad olema võimalikult seotud jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

3.21.5 Kohalike teede ja tänavate kaitsevööndid

Üldplaneering määrab kohalike teede ja avalikult kasutatavate erateede kaitsevööndiks 20 m (äärmise sõiduraja servast). Kohalikuks teeks määratud erateel võib tee kaitsevöönd olla väiksem kui 20 m (äärmise sõiduraja servast) vastavalt tee aluse maa omanikuga sõlmitud kokkuleppele, eeldusel et on tagatud ohutus ning tingimused tee hooldamiseks.

Lihula linna ja Virtsu aleviku tänavate kaitsevööndid tulenevad kehtivast seadusandlusest, kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Välja arvatud Virtsu alevikus Tallinna maantee (Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare-riigi põhimaantee nr 10) lõigud alates Virtsu aleviku põhjapiirist kuni Tallinna mnt 29-ni, kus tänava kaitsevööndi laiuseks on määratud 30 m ja 20 m (vt ptk 3.21.6).

Teede kaitsevööndid ei ole tulenevalt üldplaneeringu mõõtkavast kantud üldplaneeringu joonistele.

Tee kaitsevööndisse võib uusi ehitisi ehitada vaid tee omaniku nõusolekul. Piirangust võib kõrvale kalduda tee omaniku nõusolekul, kui kavandatud tegevus ei vähenda tee ohutust ning ei takista tee hooldamist. Tee omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda.

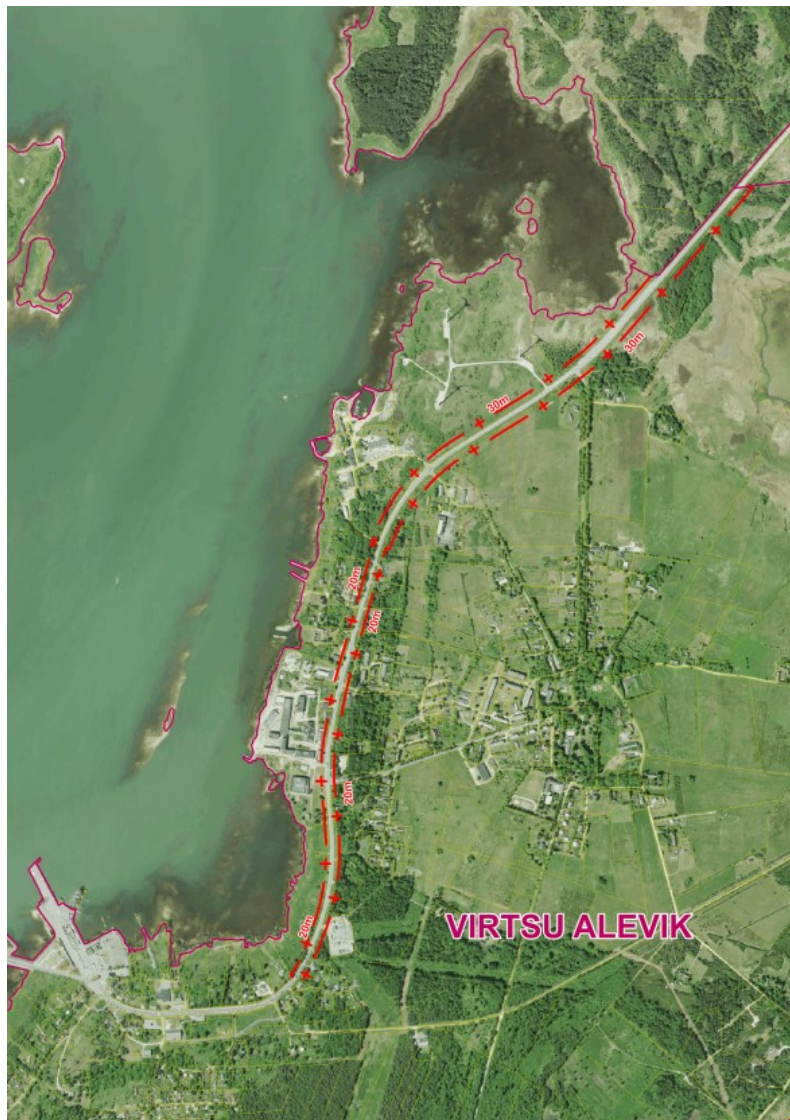
3.21.6 Riigiteest tulenevad kitsendused, tänava kaitsevööndi laiendamine, riigitee kaitsevööndi vähendamine

Riigitee kaitsevööndi laiust käsitleb ehitusseadustiku (EhS) § 71 lõige 2 ja tänava puhul sama paragrahvi lõige 3. Lihula linna ja Virtsu alevikku läbivad riigiteed on EhS § 92 lg 3 mõistes tänavad. Tänavade kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit.

Lähtudes väljakujunenud hoonestusjoone ja linliku keskkonna puudumisest ning riigitee nr 10 Risti–Virtsu–Kuivastu–Kuressaare põhimaantee funktsioonist laiendatakse käesoleva

üldplaneeringuga Virtsu alevikus riigitee nr 10 Risti–Virtsu–Kuivastu–Kuressaare (liikluspinna nimetus Virtsu alevikus „Tallinna maantee”) kaitsevööndit äärmise sõiduraja välimisest servast arvates järgnevalt (vt Skeem 3 ja 4):

- 30 meetrini mõlemal pool teed alates Virtsu aleviku kirdepiirist Esivere ja Hanila küladega kuni Viire tänava ristmikuni (katastritunnus 19502:003:0297);
- 20 meetrini mõlemal pool teed alates Viire tänava ristmikust kuni Tallinna mnt 29-ni (katastritunnus 19502:003:0300) ja Tallinna mnt 10a-ni (katastritunnus 43001:001:0534).



Skeem 3. Teekaitsevööndi laiendamine Virtsu alevikus.

Käesoleva üldplaneeringuga vähendatakse riigitee kaitsevööndi laiust Koonga küla kompaktse hoonestusega osas Pärnu-Jaagupi - Kalli riigiteest nr 19201 vasakul ja paremal pool ning Vanamõisa-Koonga-Ahaste riigiteest nr 16176 vasakul ja paremal pool 10 meetrile. Koonga küla kompaktse hoonestusega osal on alevile iseloomulik hoonestus ning teekaitsevööndi ulatuse määratlemisel, sh vähendamisel, arvestatakse sellisel juhul olemasoleva teeäärse hoonestusjoonega. Tee kaitsevööndi vähendamine Koonga külas kajastub Skeemil 4.



Skeem 4. Teekaitsevööndi vähendamine ettepanek Koonga külas 10 m-le.

Tee kaitsevööndisse võib uusi ehitisi ehitada vaid tee omaniku nõusolekul. Piirangust võib kõrvale kalduda tee omaniku nõusolekul, kui kavandatud tegevus ei vähenda tee ohutust ning ei takista tee hooldamist. Tee omanik ei või nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda.

3.21.7 Teedega seotud üldiste kasutus- ja ehitustingimuste määramine

Teedega seonduvad seadusandlikud piirangud on toodud LISA 1. Üldosa ja kehtivad piirangud ptk 1.6.

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Riigitee kaitsevööndisse üldjuhul hooneid ei kavandata. Kui hoonete kavandamine on põhjendatud väljakujunenud hoonestusjoonega, siis tuleb arvestada liiklusest tulenevate häiringute (müra, saaste, vibratsioon) kahjuliku mõjuga. Normidele vastavuse tagamine, leevendavate meetmete kasutusele võtmine ja finantseerimine on arendaja kohustus.
- Soovitavalt müratundlikke alasid/objekte riigiteede mõjupiirkonda mitte planeerida.
- Riigiteele juurdepääsu tagamiseks tuleb kinnisasjade maakorralduslikul jagamisel tagada juurdepääs seni kinnistut teenindanud juurdepääsu kaudu ühiselt. Uutel moodustatavatel katastriüksustel üldjuhul igaühel eraldi juurdepääsu riigiteele saamiseks ette ei nähta.
- Riigiteega külgneva ehitustegevuse kavandamisel detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal tuleb üldjuhul kasutada juurdepääsuks kohalikke teid ja olemasolevaid ristumisi riigiteega.

- Detailplaneeringu võib alata juhul, kui arendusalale puudub olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja / või on vajalik naaberkinnisasjade vastavate juurdepääsude tagamine ja / või säilitamine.
- Eelistatult ehitada maaüksus(t)ele, millele on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juhul kui maaüksusel või krundil juurdepääs avalikule teele puudub, tuleb enne ehitusõiguse saamist omandada kinnistusraamatusse kantud õigus juurdepääsule üle võõra kinnisasja.
- Terviklike ruumilahenduste saavutamiseks riigiteedelt ja kohalike teedelt juurdepääsude kavandamisel tuleb selgitada välja avalik huvi (vt ka ptk 3.3 ja 3.4).
- Üldreeglina paigutatakse jalgratta- ja jalgteed väljapoole riigimaantee alust maad ja eraldatakse riigiteest normidekohase eraldusribaga.
- Põhjendatud juhul võib alata detailplaneeringu koostamise uue avalikult kasutatava tee (sh jalgratta- ja jalgteed) ehitamiseks.
- Põhjendatud juhul tuleb suurendada juurdepääsuteede, sealhulgas kaevandatavate alade, tuulikuparkide, tööstusalade juurdepääsuteede, kaasa arvatud riigiteede kandevõimet või viia need muul moel liikluskoormusega vastavusse;
- Uute arendus- ja elamualade kavandamisel analüüsida olemasoleva teedevõrgu võimekust ja vastavust. Planeeringute lähte- ja projekteerimistingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et Transpordiamet ei võta arendustegevuse vajadustest tingitud uute teelõikude rajamise ja riigiteede ümberehitamise kohustust, tagada ühistranspordiga ligipääsetavus.
- Tingimuste määramisel lähtuda asjaolust, et riigitee kui rajatise püsivuse ja toimimise tagamiseks üldjuhul ei juhitata arendusalade sademevett riigitee kraavidesse.
- Tehnovõrkude kavandamisel riigitee transpordimaale tuleb võimalikult vältida, kuna transpordimaa on vajalik eelkõige tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste paigutamiseks.
- Soodustada ühissõidukite eeliskasutamist, vähendades sellega transpordi negatiivset mõju keskkonnale ja sellest põhjustatud tervisekahjustusi ning aidates kaasa liiklusõnnetuste ja liiklusummikute ärahoidmisele.

Maanteede ristumisel roheline võrgustiku aladega (tugialad ja koridorid) tuleb planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel arvestada keskkonnamõju hindamise käigus väljatöötatud leevendavaid meetmeid. Uute projektide tegemisel arvestada konfliktikohtadega ja kavandada vajalikud abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks (vt ptk).

3.21.8 Riigiteede liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine

Detailplaneeringute ja projektide koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel tuleb liikluse planeerimisel lähtuda alltoodud üldpõhimõtetest:

- Riigitee funktsiooniks on teenindada eelkõige läbivat liiklust ja arvestada, et kohaliku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee. Planeeringulahendustes ja projektides tuleb üldiselt vältida kohaliku liikluse suunamist transiitliiklusega teele;
- Arendusalade juurdepääsud lahendada kogujateedega, mis on ühendatud riigiteega ühise ristumiskoha kaudu. Detailplaneeringutes ja projektides määrata perspektiivse ja olemasoleva suletava juurdepääsu asukoht avalikult kasutatavale teele;
- Vältida planeeringulahedusi ja ehitiste püstitamist, mis tingivad vajaduse hajaasustusega piirkonnas riigitee pidevaks ületamiseks;

- Liiklejate ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.

3.21.9 Kohalikud teed

Üldplaneeringu joonistel on toodud kohalikud teed ning perspektiivsed kohalikud teed.

Perspektiivsed kohalikeks teedeks ette nähtud teed või nende osad, mis jäävad eraomandis olevatele maaüksustele, määratakse üldplaneeringu elluviimisel avalikuks kasutamiseks. Planeeringuga kohalikuks teeks määratud eratee ei muutu planeeringulahenduse kehtestamisel automaatselt avalikuks, vaid seejärel, kui kohalik omavalitsus või riik on planeeringu järgselt sõlminud tee omanikuga vastavasisulise kokkuleppe (nt servituudilepingu) või seadnud sundvalduse. Avalikuks määratud teel on pärast avalikuks määramise otsuse kehtima hakkamist vastavalt ehitusseadustikule ja käesolevale üldplaneeringule vastava ulatusega tee kaitsevöönd.

Üldplaneeringu joonisel märkimata teede avalikuks kasutamiseks kohalikuks teeks määramist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Samuti ei loeta tee avalikuks teeks määratud teede nimekirjast väljaarvamist üldplaneeringu muutmiseks.

3.21.10 Juurdepääsud kallasrajale

Üldjuhul tuleb avalikult kasutatava veekogu kallasrajale juurdepääs tagada kas avalikus kasutuses oleva puhkeala, üldkasutatava maa, riigitee või kohaliku tee kaudu.

Maakasutuse planeerimisel tuleb juurdepääs avalikult kasutatava veekogu kallasrajale lahendada äri- või teenindushoone, ühiskondliku- ja/või kultuurihoone, puhke- ja/või majutusasutuse rajamise kavandamisel kas detailplaneeringuga, projekteerimistingimuste, ehitusloa andmisel või maakorralduslike toimingute läbiviimisel.

Juurdepääs kallasrajale tuleb vajadusel lahendada maa jagamisel elamukruntideks või -maaüksusteks või elamukrundi või -maaüksuse eraldamisel.

Kallasrajale avalike juurdepääsude määramisel tuleb arvestada konkreetses piirkonnas olevate loodusväärtustega. Kaitstavatel aladel peab olema välistatud juurdepääsude rajamisel ja/või kasutamisel ala kaitseväärtuste kahjustamine.

Eelistada avalike juurdepääsudena kallasrajale olemasolevaid teid ja radu ning kohti, kus avalikkusel juurdepääs kallasrajale on tegelikult olemas ja kasutusel, juurdepääs kallasrajale on välja ehitatud ning kus toimub avalikkusele suunatud tegevus (nt osutatakse puhke- või majutusteenust, sadamateenuseid jms).

Kallasrajale juurdepääsud on mõeldud üldjuhul jalgsi liikujatele. Lautrikohtades on lubatud juurdepääs mootorsõidukiga kallasrajale ainult aluse veeskamiseks, kui see on lubatud tulenevalt ala kaitseväärtustest ja muudest kehtivatest piirangutest.

Sadamates kallasrada puudub. Sadama maa-ala sulgemisel tuleb suunata kallasrada ümber sadama suletud territooriumi omal kinnisasjal, kui sadamaga piirneval kinnistul või teel puudub avalik kasutus.

Üldplaneeringu joonistel on toodud perspektiivsed kallasrajale avaliku juurdepääsu ettepanekud. Lisaks üldplaneeringu koostamise käigus läbi töötatud andmetele on tuginetud „Matsalu rahvusparki ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringule“ (Consultare OÜ, 2020).

3.21.11 Parkimiskorraldus

Lääneranna valla üldplaneering näeb ette järgmised parkimise arendamisega seonduvad tingimused:

- Parkimiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda lisaks kehtivale standardile ka igal üksikjuhtumil tegelikust vajadusest. Parkimiskohtade arvestamisel arvestada ligipääsetavust, kaugust ühistranspordipeatustest ja keskustest. Tiheasutusalade parkimiskohtade asemel eelistada haljastatud õuealade säilitamist, parklate liigendamist haljastusega. Eelistada keskkonnasõbralike transpordiviiside kasutamist ning arendusaladel kavandada ka jalgrattaparklaid.
- Detailplaneeringute ja projektide koostamisel ning projekteerimistingimuste andmisel peab arvestama, et parkimine toimub üldjuhul omal kinnisasjal.
- Uute parklate kavandamisel vältida võimalusel ulatuslike kõvakatendiga teede ja platside planeerimist. Kasutada osaliselt vett läbi laskvaid katendeid ja looduslähedasi sademeveelahendusi, et tagada sõidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega. Kõik parklad planeerida võimalusel koos haljastusega (eelistades olemasoleva haljastuse säilitamist), mis pakuks varju ja aitaks aeglustada sademevee imbumist.
- Ohutuse tagamiseks ja riigitee korrakohaseks kasutamiseks ei ole parkimine riigiteel lubatud. Arendusalade, sh avaliku kasutusega alade, planeerimisel (puhkealad, supluskohad jm) kavandada lahendus, kus parkimine toimub väljaspool riigiteed ja alaga samal teepoolel.
- Üldplaneeringu joonistel on näidatud planeeritud parkimisalad, mis Matsalu rahvuspargi ja Kasari jõe piirkonnas tuginevad „Matsalu rahvuspargi ja Kasari jõe lähialade kasutuse uuringule“ (Consultare OÜ, 2020).

3.21.12 Sadamad

Lääneranna vallas asub üleriigilise tähtsusega Virtsu sadam, mis teenindab Saaremaa ja Mandri-Eesti vahelist parvlaevaühendust ja kaubavedu. Virtsu sadama kaubaveo maht on ligikaudu 0,5 miljonit tonni aastas. Virtsu sadamat läbib Muhusse ja Saaremaale liikuv turistide voog. Üldplaneeringus on arvestatud Virtsu sadama laienemise võimalusega.

Lisaks Virtsu reisijateveo- ja kaubasadamale, asub Lääneranna vallas rida munitsipaal- ja eraomanduses olevaid väikesadamaid. Osade väikesadamate potentsiaal on kasutatud osaliselt sadama halva seisukorra või piiratud juurdepääsu tõttu. Lääneranna valla tasakaalustatud arengu seisukohalt on oluline väikesadamate toimiv võrgustik koos võimalikult laia osutatavate teenuste ja tegevuste nimekirjaga (kalandus, turism, merepääste, puhke- ja meelelahutustegevused, meretuuleparkide hooldus jne), mis võimaldab sadamate kasumlikumat majandamist.

Teed sadamatesse ja sadamapiirkondadesse tuleb hoida võimalikult avalikus kasutuses.

Toimiva väikesadamate võrgustikul on positiivne mõju nii kohalikule majandusele kui elujõulise rannaasustuse püsimisele. Lääneranna vald jätkab valla omanduses olevate sadamate korrastamist ja taristu arendamist. Sadamad ja sadamate maa juhtotstarbega alad on kantud planeeringu joonistele (ei eristata olemasolevat ja planeeritavat maakasutust). Mitmed planeeritavad sadamad jäävad kaitstavatele aladele ja kuna sadama maa-alana on üldplaneeringus märgitud kogu kinnistu ulatuses, siis hõlmavad planeeritavad sadamaalad ka kaitstavaid elupaigatüüpe. Kaitstavatel aladel on arendustegevus võimalik üksnes siis, kui see on kooskõlas ala kaitse-eesmärkidega.

Kõik sadamad ja võimaliku sadamakohad, välja arvatud Virtsu sadam, on väikesadamad.

Sadamaregistris seisuga 13.08.2026 registreeritud sadamad:

- Saastna Vanasadam;
- Virtsu Kalasadam;
- Virtsu Vanasadam;
- Virtsu sadam;
- Männi väikesadam (asukoht Muriste küla);
- Admirali väikesadam (asukoht Hõbesalu küla);
- Lääne sadam (asukoht Paatsalu küla);
- Paatsalu sadam;
- Kütioja sadam (asukoht Paatsalu küla);
- Kadariku sadam (asukoht Mereäärse küla);
- Pihelgalaiu sadam;
- Varbla sadam (asukoht Rannaküla).

Sadamakohad:

- Suitsu sadam (asukoht Kirikuküla);
- Keemu sadam;
- Saastna Uussadam;
- Rooglaiu sadam;
- Aidamäe sadam (asukoht Virstu alevik);
- Jaagu (Jaagusääre) sadam (asukoht Kadaka küla);
- Puugi sadam (asukoht Rannaküla)
- Matsi sadam
- Arno (Vidi) sadam (asukoht Raespa küla)
- Nurga sadam (asukoht Paatsalu küla)
- Paju sadam (asukoht Muriste küla)

Ehitamine sadamates sh ranna ja kalda ehituskeeluvööndis toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele. (vt ptk 3.3). Üldplaneeringu koostamise hetkel kehtiva seadusandluse kohaselt on kõikide uute sadamaehitiste rajamiseks ehituskeeluvööndisse vajalik koostada detailplaneering (LKS § 38 lg 5). Planeeringu koostamise raames või enne ehitusloa väljastamist viia vajadusel läbi keskkonnamõju hindamine, mille käigus hinnatakse kavandatava tegevuse sobivust antud asukohas ja kaasnevaid mõjusid ning määratakse leevendusmeetmed.

Sadamates tuleb tagada liiklusohutus, sh kergliiklejate liiklusohutus.

Lautrid

Lauter on paatide rannale või kaldale tõmbamiseks looduslikult sobiv koht, lautris ei saa silduda. Lauter on traditsioonilise kasutusega paatide veeskamise, randumise või kaldale toomise koht. Lautri rajamisega ei tohi kaasneda olulist looduskeskkonna ümberkujundamist. Lauter ei pea olema maismaa poolt mootorsõidukiga ligipääsetav. Lautri rajamise lubatavust reguleerib seadus.

Lautrite arv ja paiknemine võib ajas muutuda, millest tulenevalt ning arvestades üldplaneeringu üldistavat iseloomu ja täpsusastet ei ole olemasolevate või võimalike lautrite asukohti üldplaneeringu joonistel kajastatud.

3.21.13 Navigatsioonimärgid

Kui navigatsioonimärgi ümbruses ehitamise kavandamisel on oht, et ehitamine võib avaldada mõju navigatsioonimärgi sihipärasele toimimisele, peab kohalik omavalitsus kooskõlastama sellekohase projekteerimistingimuse eelnõu, ehitusteatise, ehitusloa või planeeringu Transpordiametiga.

3.21.14 Suure väina püsiühenduse trassikoridoridest loobumine

Lääne maakonnaplaneeringus 2030+ on kajastatud perspektiivne Suure väina püsiühendus. Reserveeritud trassikoridoridest tulenevad kitsendused on kehtinud maaüksustel üle 15 aasta, kuid trassivaliku otsust ei ole senini tehtud. Vabariigi Valitsus algatas 2020. aastal Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise⁸ 2023. aastal eriplaneeringu ja KSH koostamine lõpetati⁹ lõpetati kuna planeeringu koostamise korraldaja eelarves puudusid vahendid eriplaneeringu koostamiseks ning ettenähtavas tulevikus ei nähtud võimalust eraldada planeeringu koostamise korraldajale eelarvelisi vahendeid.

Suure väina püsiühenduse kavandamine on riigi eriplaneeringu kohustuslik objekt ning võimaliku püsiühenduse parim asukoht leitakse riigi eriplaneeringu asukohavaliku menetluse kaudu.

3.21.15 Vatla lennuväli

Vatla lennuväli on märgitud Lääne maakonnaplaneeringus ning 2003.a kehtestatud Hanila valla üldplaneeringus. Vatla lennuväli on Karuse - Kalli riigitee nr 16180 kilomeetrite 9-12 ääres asuv kunagise NSV Liidu õhujõudude poolt rajatud reservlennurada (teelaiendus) eriolukordadeks. Karuse-Kalli riigitee nr 16180 teelõik, katastritunnus 19502:002:0070, sihtotstarve transpordimaa, on Transpordiameti valitsetav maa-ala. Vatla lennuväli (maantee laiendus 3000 m x 20 m) on kantud Kultuurimälestiste registris militaarpärandi nimekirja (registri nr 254, nõukogude periood). ning Läänernna valla üldplaneeringus väärtuslike üksikobjektide nimekirja (3.24.6 „Väärtuslikud üksikobjektid ja pärandkultuuriobjektid”, tabel 6).

Vatla lennuväli ei ole lennuväli lennundusseaduse tähenduses. Vatla lennuväljal lennuliiklust ei toimu ning üldplaneeringuga lennuliiklust Vatla lennuväljal ei kavandata.

Tingimused:

- * Tagada militaarpärandi hulka arvatud Vatla lennuvälja parim võimalik seisukord ning väärtustada Vatla lennuvälja ehituspärandina, säilitades 3000 m x 20 m maanteelaienduse.
- * Vältida ehitustegevust ja muid tegevusi, mis muudavad püsivalt võimatuks Karuse - Kalli riigitee nr 16180 teelõigu kilomeetritel 9-12 reservlennurajana kasutamise eriolukordades arvestades käesoleva seletuskirja ptk 3.26.6 „Väärtuslikud üksikobjektid ja pärandkultuuriobjektid” toodud tingimusi.

⁸ Vabariigi Valitsuse 18.06.2020. a korraldus nr 213 „Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“

⁹ Vabariigi Valitsuse 11.05.2023. a korraldus nr 129 „Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamine“

3.22 Tehniline infrastruktuur

Tehnovõrkude põhimõtteline paiknemine on toodud JOONISEL 3. Teed ja tehnovõrgud, kus on kajastatud tehnovõrkude valdajatelt ja koostatud projektidest koondatud informatsioon. Tehnovõrkude info on joonisel illustratiivne.

Rajatavate tehnovõrkude lahendused tuleb täpsustada detailplaneerimise või projekteerimise faasis vastavalt tehnovõrkude valdajalt taotletud tehnilistele tingimustele. Edasiste detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamise käigus tuleb arvestada kehtiva seadusandlusega.

Ühiste tehnovõrkude olemasolu korral piirkonnas on soovitatav uute planeeringute ja projektide lahenduste koostamisel ette näha nendega liitumine. Liitumisest keeldumiseks peab olema mõjuv põhjus (nt liitumise majanduslikult liiga pikk tasuvusaeg). Kohtades, kus liituda ei ole võimalik, tuleb eelistada loodusele võimalikult väikese mõjuga lahendusi.

Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks maastiku väärtust, seda eriti puhkemaastike puhul.

Tehnovõrke haldavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et telefoni ja madalpinge liinid risustavad vaateid. Uute liinide rajamisel tuleb soovitada vanade liinikoridoridega arvestamist. Võimaluse korral tuleb paigutada uued liinid maa alla.

3.22.1 Kaugküttepiirkond

Lääneranna valla ainus kaugküttepiirkond asub Lihula linnas Ristiku ja Jaama tänava ning Tallinna mnt piirkonnas ning selle paiknemine on toodud JOONIS 3 Lihula linna väljavõttel. Kaugküttepiirkond on kinnitatud Lääneranna Vallavolikogu 11.08.2022 määrusega nr 28. Uue kaugküttepiirkonna loomist ja kaugküttepiirkonna piiri muutmist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks. Vajadusel koostab kohalik omavalitsus asula soojamajanduse arengukava, mis on kaugküttepiirkonnas kaugkütte ja soojamajanduse arendamise aluseks.

3.22.2 Ühisveevärk- ja kanalisatsioon, reoveekogumisalad

Lääneranna valla reoveekogumisalad on määratud üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 „Reoveekogumisalad reostuskoormusega alla 2000 ie”. Reoveekogumisalad on määratud Lihula linnas, Virtsu alevikus, Tuudi, Kõmsi, Kirbla, Vatla, Koonga, Lõpe, Varbla ja Tõusi külates. Lääneranna valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 teeb ettepaneku Oidrema reoveekogumisala määramiseks. Uue reoveekogumisala moodustamist ja reoveekogumisala piiri muutmist ei loeta üldplaneeringu muutmiseks.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise, rekonstrueerimise ja väljaehitamise aluseks on kehtiv valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava. Üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse kohaselt rajatakse ühisveevärk ja -kanalisatsioon kohaliku omavalitsuse volikogu poolt kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava alusel ning see koostatakse vähemalt 12-aastaseks perioodiks. Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele tuleb arendamise kava regulaarselt üle vaadata ning seda vajadusel korrigeerida.

Maa-alal, kus asuvad puurkaevud, tuleb arvestada puurkaevu hooldusalaga või puurkaevule kehtestatud sanitaarkaitsealaga. Sanitaarkaitsealal on muu ehitise ehitamine ja majandustegevus keelatud.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni teenuse osutajale peab olema tagatud juurdepääs ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonivõrgu toimimiseks vajalikele ehitistele, sealhulgas puurkaevudele ja pumbamajadele, reovee puhastusseadmetele, -puhastitele ja -pumplatele.

3.22.3 Sademevesi

Kliimamuutusest tulenevalt on ehitustegevusel oluline pöörata tähelepanu sademeveelahendustele ja nende toimimisele, kuna lisaks kliimamuutustest tingitud mereveetaseme tõusule prognoositakse ka sademevee vooluhulkade kasvu.

Tingimused sademeveelahenduste kavandamiseks:

- Planeering või projekt peab andma sademeveelahenduse või vastavad tingimused ja suunised, sh arvestama kliimamuutustega. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda arendusala detailplaneerimise või projekteerimise algfaasis asjakohase sademevee analüüsi koostamist;
- Võimalikult lähedal tekkekohale hajutada, immutada, aeglustada sademevee voolu.
- Eelistada sademevee ärajuhtimiseks looduslähedasi lahendusi ja võimalusel vältida sademevee torustike rajamist.
- Lihula linnas, Virtsu alevikus ja kompaktse iseloomuga külakeskustes kasutada reljeefilt madalamatel kohtadel paiknevaid haljasalasid või nende osi immutusväljakutena. Kui sademevett ei saa tekkekohas immutada, siis juhtida sademevesi eemale veevoolu aeglustamise, kraavide, lohkude kaudu, kus vihmavesi imendub pinnasesse, jääb haljasalale ja aurustub.
- Vältida üldjuhul laiaulatuslike vett läbi laskmatu kattega (nt asfalteeritud alade rajamist). Uute parklate kavandamisel vältida võimalusel ulatuslike kõvakatendiga teede ja platside planeerimist. Kasutada osaliselt vett läbi laskvaid katendeid ja looduslähedasi sademeveelahendusi, et tagada sõidetav pind samal ajal roheluse ja sademevee imavusega. Kõik parklad planeerida võimalusel koos haljastusega (eelistades olemasoleva haljastuse säilitamist), mis pakuks varju ja aitaks aeglustada sademevee imbumist).
- Sademevee juhtimisel veekogudesse tagada veekvaliteedi vastavus õigusaktidega seatud kvaliteedinõuetele. Eelkõige puhastatakse ja kasutatakse sademevett tekkekohas. Õlipüüdurite dimensioneerimine ja asukoha valik toimub vajadusel projekteerimise käigus (nt vajadusel olenevalt sademevee saasteainesisalduse piirväärtustest õli- ja liivapüüdurite kasutamine tootmis- ja tööstusmaade kinnistutel sh ka suurematel parklaaladel.
- Olemasolevad sademevee- ja kuivenduskraavid tuleb võimalusel säilitada ja hoida korras.
- Lihula linna, Virtsu aleviku ning suuremate külakeskuste sademeveesüsteemide kavandamist tuleb käsitleda arengukavades ja projektides, näiteks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava, sademevee majandamise kava jne.

3.22.4 Tuletõrjevesi

Tuletõrjeveevärgi ehituslik lahendus, veevõtukohtade ja hüdrantide täpsed asukohad määratakse detailplaneeringu koostamise või projekteerimise käigus. Tuletõrjeveearustuse lahendus tuleb kooskõlastada nii detailplaneeringutes kui ka ehitusprojektides Päästeametiga. Lähtuda tuleb kehtivatest asjakohastest seadustest ja standarditest. Operatiivsõidukite juurdepääs lahendatakse detailplaneeringuga või ehitusprojektiga.

3.22.5 Elekter

Lääneranna valda läbivad mitmed Eesti elektri põhivõrgu 330 kV ja 110 kV liinid, sh Harku – Lihula - Sindi 330 kV liin. Lihulas asub 330/110 kV alajaam, lisaks Rõuste, Virtsu ja Lõpe 110 kV alajaamad.

Põhivõrgu valdaja Elering AS on arendamas täiendavaid piiriüleseid ühendusi Soome ja Lätiga. Kavandatud 330 kV Eesti-Läti 4 elektriühendus läbib Järva, Lääne, Pärnu ja Saaremaa maakonda, sh Lääneranna valla lääneosa, Lihula lähedusse kavandatakse uut 330 kV alajaama. Eesti-Läti neljanda ühenduse raames rajatavate õhuliinide, maakaablite ja alajaama asukoht määratakse Vabariigi Valitsuse 15.02.2024 korraldusega nr 39 algatatud Eesti-Läti neljanda elektriühenduse riigi eriplaneeringuga.

Muude põhivõrgu ning jaotusvõrgu elektri õhuliinide või -maakaablite asukoha valik ja tehniline lahendus määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste või ehitusprojektiga seadusandlusest tuleneva menetlusega. Vajadusel viiakse läbi keskkonnamõju hindamine.

Üldplaneeringuga seatakse järgmised tingimused elektriliinide rajamiseks:

- Võimalikult vältida kõrgepinge õhuliinide paigutamist eluhoonetele ja ühiskondlikele hoonete lähedale (soovitavalt mitte ligemale kui 100 m) ning püstidada liini mastid elamutest võimalikult kaugele;
- Soovitavalt paigutada õhuliin või maakaabelliin olemasoleva elektriliini trassi koridori või selle vahetusse lähedusse.
- Õhuliin kavandada võimalusel sirgete lõikudena, maakaabelliini ehitamisel võib trassikoridor olla vajadusel looklev.
- Viia miinimumini elektriliini ehitus- ja kasutusaegsed ebasoodsad mõjud kaitstavatele objektidele, elamutele ning ühiskondlikele hoonetele ja puhkealadele. Näha elektriliinide planeerimisel või projekteerimisel ette leevendusmeetmed ebasoodsate mõjude minimeerimiseks.
- Uute elektriliinide rajamisel ja olemasolevate rekonstrueerimisel eelistada võimalusel maakaabelliine õhuliinidele. Maakaabelliinide eelistamine on eriti oluline mõjudele tundlikus loodus- või elukeskkonnas (näiteks rannikualade lindude rändekoridorid, Lihula linn, Virtsu alevik, kompaktse hoonestusega külakeskused, väärtuslikud maastikud jms);
- Välistada elektriliinide ebasoodne mõju Natura 2000 aladele.

Elektriliini kaitsevöönd ja paigaldiste ohutus

Uute ehitiste kavandamisel tuleb arvestada olemasolevate ehitiste ohutuse tagamisega ning ehitise kaitsevöönditest tulenevate piirangutega. Ehitise, sh elektriliini, kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord on üldplaneeringu kehtestamise ajal sätestatud ehitusseadustiku § 70 lõike 8 alusel majandus- ja taristuministri määrusega 25.06.2015 nr 73. Kõik ristumised elektrivõrguga ja planeeritud tegevused võrgu kaitsevööndis kooskõlastada võrgu valdajaga, kes väljastab projekteerimise aluseks olevad tehnilised tingimused.

Ehitisi ei või ehitada õhuliini sihialasse. Sihiala laiused:

- 110 kV liini teljest – 16 m;
- 330 kV liini teljest – 22 m;

- elektrituulikute (sh väiketuulikute) osas tuleb sihiala laiusele lisaks arvestada täiendav tuuliku 110 ja 330 kV liinide vaheline kaugus vastavalt kehtivale standardile või õigusaktile.

Elektrituulikute õhuliini ja põhivõrgu õhuliini ühistele mastidele rajamine ei ole lubatud.

Elektrituulikute ühendusliini kaitsevöönd võib kattuda põhivõrgu õhuliini kaitsevööndiga. Õhuliini planeerimisel liini telje kaugus põhivõrgu õhuliini teljest:

- kahe 330 kV õhuliini telgede vaheline kaugus – 40 m;
- 330 kV ja 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus – 35 m;
- kahe 110 kV õhuliini telgede vaheline kaugus – 20 m;
- maakaabli ja 110 kV õhuliini vaheline kaugus õhuliini teljest kaablini vähemalt 15 m;
- maakaabli ja 330 kV õhuliini vaheline kaugus õhuliini teljest kaablini vähemalt 25 m.

3.22.6 Gaasitaristu

Üldplaneeringu koostamise ajal on gaasi jaotusvõrk Eestisse rajatud piiratud. Üleminek taastuvenergiale võib tingida vajaduse gaasitorustike arendamiseks, sh Lääneranna vallas. Rohelisteks alternatiivideks maagaasile on biometaan, roheline vesinik ja selle derivaadid. Vesinikust saab toota teisi kütuseid ja energiakandjaid, nagu sünteetilist metaani, ammoniaaki, metanooli, auto- ja lennukikütuseid. Eestis nähakse vesiniku tootmise suurimat potentsiaali meretuuleparkides vee elektrolüüsi meetodil. Biometaan on gaasiline kütus, mis on saadud anaeroobse kääritamise teel. Biogaasi saab toota biomassist, põllumajandustootmise jääkidest, tööstuslike protsesside jäätmetest, prügilagaasist ja olmejäätmetest. Nii vesiniku kui biometaan transpordiks tootmispunktist tarbijani on vajalik seda võimaldava torustiku arendamine.

Tingimused gaasipaigaldiste kavandamiseks:

- Gaasitorustikud on maa-alused.
- Gaasipaigaldised kavandatakse üldjuhul olemasoleva tehnilise taristu (nt elektriliinid, teed) trassikoridoridesse või nende vahetusse lähedusse, et vältida täiendavaid taristu kaitsevööndeid ning võimalikult vähe mõjutada looduskeskkonda.
- Gaasipaigaldise asukoha valikul tuleb arvestada looduskaitsete ja kultuuriliste väärtustega.
- Gaasipaigaldise asukoha valikul vältida paigaldise kavandamist elu- ning ühiskondlike hoonete vahetusse lähedusse.
- Gaasipaigaldiste planeerimine ja ehitamine toimub vastavalt kehtivale seadusandlusele.
- Gaasipaigaldis on gaasitorustike-, mahutite ja nendega seotud ehitiste statsionaarselt paigaldatud talitluslik süsteem. Gaasipaigaldise osaks on ka sellele paigaldatud ohutus-, juhtimis-, mõõte- ja reguleerimisseadmed.

3.22.7 Lõhkamiskoht

Võimalik lõhkamiskoht on märgitud Pärnu maakonnaplaneeringus kunagises Vanamutsu kruusakarjääris (Vanamutsu karjäär, katastritunnus 33402:002:0259). Vanamutsu karjääris asub ametlik laskepaik.

3.23 Maaparandussüsteemid

Maaparandus on maa kuivendamine, niisutamine ja maa veerežiimi kahepoolne reguleerimine, samuti happeliste muldade lupjamine ning agromelioratiivsete, kultuurtehniliste ja muude maaparandushoiutööde tegemine maatulundusmaa sihtotstarbega maa viljelusväärtuse suurendamiseks või keskkonnakaitseks.

Maaparandussüsteem on maaparandusseaduse tähenduses maatulundusmaa kuivendamiseks ja niisutamiseks ning keskkonnakaitseks vajalike ehitiste kogum, mis on kantud vastavasse registrisse. Maaparandussüsteemi reguleeriv võrk on veejuhtmete võrk liigvee vastuvõtmiseks või vee jaotamiseks. Reguleeriv võrk peab tagama maaviljeluseks sobiva mullaveerežiimi ja minimeerima reostuse leviku ohu. Maaparandussüsteemi eesvool on kuivendusvõrgust voolava liigvee ärajuhtimiseks või niisutusvõrgu veehaardesse vee juurdevooluks rajatud veejuhe või loodusliku veekogu reguleeritud lõik, mille veeseisust sõltub reguleeriva võrgu nõuetekohane toimimine.

Tingimused maaparandussüsteemidele rajamisel ja kasutamisel:

- Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alal ja eesvoolul on maaomanikul hoiukohustus. Maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada nende toimimist tagavate meetmetega vastavalt õigusaktidele. Maaparandussüsteemide seisukorra parandamisel ja hoolduse kavandamisel on soovitatav lähtuda vastava piirkonna maaparandushoiukavast.
- Maaparandussüsteemide registrisse kantud kraavide hooldamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid. Registrisse mittekuuluvate kraavide korral tuleb kinnistu omanikul konsulteerida vallaga.
- Maavaldaja ei tohi oma tegevusega takistada veevoolu maaparandussüsteemis ja selle eesvoolus ega tekitada muu tegevusega kahju teistele maavaldajatele. Maaparandussüsteemi või eesvoolu omanik vastutab maaparandussüsteemi või eesvoolu korrashoiu eest. Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust.
- Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnameetmete rakendamise vajadust. Maaparandussüsteemide toimimise ja keskkonnakaitse eesmärkide vahel tuleb leida tasakaal, et põllu- või metsamajanduslikus kasutuses maad oleks võimalik sihtotstarbeliselt kasutada, kuid samal ajal ei kahjustaks hooldus- ja arendustegevused oluliselt looduslikke ökosüsteeme. Tegevuste planeerimisel saab muuhulgas lähtuda veemajanduskavas ja maaparandushoiukavas toodust ning olemasolevatest asjakohastest juhenditest, nt „Kuivendussüsteemide eesvoolude veekeskonda säästva hoiu põhimõtted“ või „Maaparandussüsteemide negatiivsete mõjude leevendus- ja kompensatsioonimeetmete rakendamise juhised“.

Maaparandussüsteemi reguleeriva võrgu maa-alast ja maaparandussüsteemi eesvoolust tingitud kitsendused on kajastatud maaparandusseaduses.

3.24 Väärtuslikud alad ja objektid

Kultuuripärandi ja loodusressursside kaitse on Eesti riigi põhiseaduslik ülesanne ja nende väärtustamine ja säilitamine on ühiskonna ühine kohustus. Lääneranna valla üldplaneeringuga määratud väärtuslike alade kaitse on avalikes huvides.

Info Lääneranna valla riikliku kaitse all olevate loodusobjektide, Natura 2000 võrgustiku alade ja vääriselupaikade kohta on toodud LISAS 1. Piirangud. Loodust kaitstakse looduse säilitamise seisukohalt oluliste alade kasutamise piiramisega, kaitse alla võetud loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku isenditega ning kivististega sooritavate toimingute reguleerimisega ning loodushariduse ja teadustöö soodustamisega. Looduse kaitseks lähtutakse tasakaalustatud ja säästva arengu põhimõtetest, kaaludes iga kord looduskaitse seisukohalt tõhusamate lahenduste rakendamise võimalusi. Natura 2000 on üleeuroopaline looduskaitsealade võrgustik, mis on moodustatud 1992. aasta nn loodusdirektiivi (92/43/EMÜ) alusel eesmärgiga kaitsta ja säilitada Euroopas ohustatud väärtuslikke liike ja elupaikasid. Natura 2000 võrgustik koosneb loodusdirektiivi alusel liikmesriikide poolt määratud loodusaladest ja 1979. aasta nn linnudirektiivi (79/409/EÜ) alusel määratud linnualadest. Natura-aladel tuleb arvestada seal esinevate loodusväärtuste (kaitse eesmärkide) säilimisnõudega. Iga liikmesriik võib Natura 2000 alade kaitse korraldamiseks valida endale sobivad meetmed. Eestis on Natura võrgustiku alade kaitse tagatud läbi kaitsealade ja hoiualade kaitsekorra.

Vääriselupaik (VEP) on ala metsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Eraomanikule kuulavas metsas on vääriselupaiga kaitsmine vabatahtlik.

Lääneranna vallas käsitletakse väärtuslike aladena väärtuslikke põllumajandusmaid ja maastikke, mille piirid ja maakasutus- ehitustingimused on määratud käesoleva üldplaneeringuga.

Lääneranna valla üldplaneeringuga on määratud roheline võrgustik ja täpsustatud selle toimimist tagavaid tingimusi. Roheline võrgustik hoiab alal elutähtsaid keskkonda kujundavaid protsesse (põhja- ja pinnaveeteke, õhu puhastumine jms).

Lääneranna vallas asub Lihula muinsuskaitseala (reg-nr 27014) ja selle kaitsevöönd. Üldplaneeringu koostamisel Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi ei koostatud, kuna üldplaneeringu koostamise ajal uuendati Lihula muinsuskaitseala kaitsekorda, mis kinnitati 18. aprilli 2024. a istungil Vabariigi Vabariigi Valitsuse poolt. Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra põhimõtted on integreeritud üldplaneeringu lahendusse (vt ptk 3.8.1). Muinsuskaitse eritingimusi ei koostatud, kuna üldplaneeringuga kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda ja muinsuskaitseala säilimist ja vaadeldavust.

Üldplaneeringusse on lisatud info miljööväärtuslike - ja pärandkultuuriobjektide kohta ning toodud nende kaitse- ja kasutustingimused.

Toodud on taustinformatsioon kehtivate looduskaitsealuste ja muinsuskaitsealuste piirangute kohta (vt LISA 1). Nende alade kohta käesolev üldplaneering täiendavaid ettepanekuid ei tee.

Üldplaneeringu koosseisus on koostatud JOONIS 2. Väärtuslikud alad ja piirangud, kus on toodud Lääneranna valla roheline võrgustiku paiknemine, väärtuslikud maastikud, väärtuslikud põllumajandusmaad, mälestised, looduskaitse all olevad objektid, pärandkultuuri objektid jne. Eraldi joonis koostati eesmärgil, et info väärtuslike objektide ja piirangute kohta oleks hästi loetav. Valla keskkonna väärtustega arvestamine on üldplaneeringu lahenduse koostamise aluseks.

3.24.1 Lihula muinsuskaitseala

Lihula linna vanima asustuse ala võeti esmakordselt muinsuskaitse alla Eesti NSV Ministrite Nõukogu 27. veebruari 1973. a määrusega nr 91. Lihula muinsuskaitseala koosneb mitmest ajaperioodist pärit hoonetest (13-16. sajandist pärinev Lihula linnus, 18-19. sajandi hoonestus, 20. sajandi hoonestus, tänapäevane hoonestus) ja rajatistest, muinasaega ulatuvast

arheoloogilisest kultuurikihist ja rikkalikust haljastusest. Hästi on säilinud ajalooline tänavavõrk, hoonestus- ja maaüksuste struktuur.

18. aprilli 2024. a istungil kinnitas Vabariigi Valitsus Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra. Lihula muinsuskaitseala on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga kaitsta ja säilitada Lihula asula vanima asustuse maa all ja maa peal säilinud elemente ning ajaloolist linnasüdamikku, kuna see kultuuriväärtusega maa-ala esindab Eesti ainelise kultuuripärandi väärtuslikumat osa. Muinsuskaitseala hõlmab ajaloolist linnatuumikut, mille moodustavad Lihula linnuse varemed vallikraavidega, muinas-, kesk- ja uusaegse asustuse maa all ja maa peal säilinud elemendid, Lihula mõisaansambel ja ajalooline linnasüdamik, mille struktuur ja hoonestus olid välja kujunenud 1940ndate aastate alguseks.

Muinsuskaitseala kaitse eesmärk on Lihula ajaloolise linnatuumiku, seda kujundavate iseloomulike ajastu- ja kohatunnetust loovate väärtuste säilitamine ja esiletoomine, hoonete kasutamine ja linnaruumi kestlik areng.

Üldplaneeringuga kavandatud ruumilise arengu eesmärgid Lihula muinsuskaitsealal ja Lihula Tallinna maantee tänava ääres:

- Väärtustada Lihula linna ajaloolist miljööd ja linna vanima tänavat Tallinna maanteed koos ajaloolise hoonestusega.
- Säilitada Lihula Tallinna mnt kui ajaloolise ja Eestis ainulaadse tihedalt hoonestatud alevitänava iseloomulik ilme ja avalik ruum. Hoida avatuna Lihula linnusemäe ja Tallinna mnt vastastikused vaated, arendada avalik tänavaruum tervikuna linna visiitkaardiks, eesmärgiga säilitada tänaväärsete hoonete väärikas arhitektuur, tänava roheline ja inimsõbralikkus.
- Soodustada Lihula linna peatänava Tallinna maantee äärsete hoonestuse elukondlike-, äri- ja kultuuriliste funktsioonide elavnemist. Ajalooliselt on tegemist tänavaga, kus ärid, väiketootmine, elamine ja ühiskondlikud funktsioonid on olnud omavahel tihedalt põimunud.
- Lihula muinsuskaitsealal reguleeritakse ehitustegevust lähtudes eraldi iga krundi/ maaüksuse või hoone puhul vastavalt piirkonnas või kvartalis väljakujunenud hoonestustihedusest ja tänavajoonest. Ehitusõiguse andmisel tuleb lähtuda piirkonna keskmisest hoonestustihedusest ja väljakujunenud ehituslaadist, mille alusel määratakse kavandatavatele ehitistele lubatud suurim ehitisealune pind, kõrgus ja muud arhitektuurid ja ehituslikud tingimused.
- Ehitustegevuse kavandamisel, arhitektuursete ja ehituslike tingimuste määramisel Lihula muinsuskaitsealal lähtuda hetkel kehtivast muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piirist ja kaitsekorra ning seadusandlusest.

Elamute ehitamise tingimusi Lihula muinsuskaitsealal käsitleb ptk 3.8.1.

3.24.2 Arheoloogiapärand

Lääneranna vallas on 2024. aasta novembri seisuga riigi kaitse all 257 arheoloogiamälestist. Eesti Vabariigi taastamise järel 1994. aastal vastu võetud muinsuskaitsealade järgi tuli Muinsuskaitseametil üle vaadata nõukogude ajal vabariiklikesse ja kohaliku kaitse nimekirjadesse ja nende alusel maakasutusplaanidele märgitud mälestiste seisund ning mälestiste tunnuste olemasolu korral ette valmistada uued kaitsenimekirjad. Varasemate kaitsenimekirjade ülevaatus ja 1990. aastate esimesel poolel avastatud muististe andmete kontrollimine jõudis lõpule 1997.–1998. aastal, kui kultuuriministri määrustega võeti muistised (taas) riigi kaitse alla.

Arheoloogilisi objekte avastatakse maastikul pidevalt juurde, kuid kaitse alla jõutakse neist võtta vaid vähesed.

Info arheoloogiliste leiukohtade ja uute muististe kohta on ajas pidevalt täienev ja uuenev. Igal aastal avastatakse uusi kohti, mis seni ei olnud teada ning teadmised meie varasema ajaloo kohta muutuvad järjest paremaks. Arheoloogiapärand on ainus allikas, mille kaudu saame teavet aja kohta, mil puudusid kirjalikud allikad, samuti on arheoloogilised allikad oluliseks täienduseks kirjalikele allikatele, st keskaja ja uusaja uurimisele. Mida vanem aeg, seda vähem on meieni jõudnud inimtegevuse jälgi, samuti nõuab erialateadmisi nende ära tundmine. Ülevaade Lääneranna valla arheoloogiapärandist on toodud LISAS 12.

Üldplaneeringus esitatud arheoloogiaturundlikel aladel ning ka muul maa-alal arheoloogiapärandi avastamise korral tuleb tagada arheoloogiapärandi kaitseks muinsuskaitseseaduses ettenähtud tegevuste läbiviimine.

Üldplaneeringu joonistel on esitatud arheoloogiaturundlikud alad 2021. aasta seisuga. Nimetatud aladel planeeringu või ehitise kavandamisel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta.

Tuginedes nii varasemalt teada olevale infole mitte kaitse alustest objektidest ning asjaolule, et arheoloogide, hobiotsijate ja koduloohuviliste inimeste tegevus toob igal aastal juurde uut infot arheoloogiliste paikade kohta, mida ei jõuta kaitse alla võtta, tuleb riigil ja kohalikul omavalitsusel arheoloogiapärandi hävimise vältimiseks tagada meetmed selle kaitseks (MuKS § 76 lg 1).

Muinsuskaitseamet on prognoosiva meetodina alustanud võimalike arheoloogiaturundlike alade analüüsimist, välja selgitamist ning kaardistamist, mille abil on võimalik vähendada arheoloogiapärandi hävimise riski ehitustegevust kavandatavates kohtades.

Prognoosi tulemus tõenäoliselt ei selgu ega jõua kaardile enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist, millest tulenevalt on **ennetavalt üldplaneeringus seatud järgmised tingimused:**

- Keskkonnamõjude hindamise (KMH) kohustusega tegevuste kavandamisel (kogu valla territooriumil ja ka juhul kui KMH nõudest loobutakse) tuleb eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastada arheoloogilise uuringu läbiviimise vajadus (muinsuskaitseseadus (MuKS) § 31 lg 3).

Prognoositud arheoloogiaturundlikel aladel tuleb kohalikul omavalitsusel küsida planeeringu või ehitise kavandamisel Muinsuskaitseameti arvamust arheoloogilise uuringu läbiviimise vajaduse kohta, kui algatatakse detailplaneeringut või kui karjääri või ehitiste alla jääva kaevatava ala pindala on enam kui 500 m².

3.24.3 Väärtuslikud põllumajandusmaad

Põhiseaduse § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. Väärtuslik mullastik kuulub põhiseaduse § 5 mõistes Eesti loodusressursside hulka. Muldade olemasolu ja selle hea seisund on koos vee, õhu ja päikesepaistega ökosüsteemi toimimiseks ja meie eluks hädavajalik ning selle varud on piiratud. Muld on taastumatu loodusvara. Mullal on oluline roll kliimamuutuste, ülejutuste, maalihete ja põua reguleerijana.

Viljaka mullastikuga põllumajandusmaale kui taastumatule ressursile ehitiste ehitamine, selle maa metsastamine või muu mittepõllumajanduslik tegevus toob tagajärjed, milleks on väärtusliku põllumajandusmaa kui toidu tootmiseks vajaliku ja sobivaima maa pindala kahanemine. Nimetatud tegevuste tagajärjel läheb põllumajandusmaa kas kasutusest lõplikult

välja (väärtuslik huumuskiht kaob) või muutub mullastiku kooslus väheviljakaks või on mullastikku äärmiselt raske ja majanduslikult ebaotstarbekalt kulukas taastada.

JOONISEL 1. Maakasutus ning JOONISEL 2. Väärtuslikud alad ja piirangud toodud väärtuslikud põllumajandusmaad on kajastatud Pärnu maakonna planeeringu ja Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ alusel ning ajakohastatud lähtudes planeeritud ja olemasolevast maakasutusest. Lääneranna valla üldplaneeringus on viljakaks loetud 35 ja enama hindepunktiga viljakus-tsooniga põllumaad. Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemisel on aluseks võetud Maaeluministeeriumi juhtimisel Põllumajandusuuringute Keskuse poolt koostatud väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht.

Väärtusliku põllumajandusmaa määramisel on järgitud põhimõtet, et väärtusliku põllumajandusmaa massiiv on maatulundusmaa sihtotstarbega põllumajandusmaa (haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvik) massiiv, mis vastab järgmistele tunnustele:

- maa paikneb maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusel;
- maa asub küla või aleviku territooriumil;
- maa suurus on kaks hektarit või rohkem;
- maa kaalutud keskmine boniteet on võrdne või suurem kui 35 hindepunkti.

Väärtuslike põllumajandusmaade hulgast arvati Lääneranna vallas välja põllumajandusmaad, mis paiknevad Lihula linnas, Virtsu alevikus ja teistel kompaktsel hoonestusega aladel võimaldamakas kompaktsel, jätkusuutlikku ja väiksema keskkonnamõjuga asustuse arengut, mistõttu on elamumaa vm juhtotstarbe eelistamine põllumajandusmaale nendes asukohtades põhjendatud. Väärtusliku põllumajandusmaa kogupindala vähenemine nimetatud muudatusest tulenevalt on marginaalne.

Teiseks eemaldati väärtuslike põllumajandusmaade hulgast valik alasid, mis on väiksemad kui 2 ha, paiknevad eraldatult, on raskesti ligipääsetavad ja/või toeta ümbritsev reaalne maakasutus nende põllumajanduslikus kasutuses hoidmist. Selliste maade näideteks on üksikud endised rohumaalapid, mis paiknevad metsade keskel (kaugel teistest põllumaadest) ning mis on juba hakanud ka ise metsastuma. Selliste maade põllumajanduslikus kasutuses hoidmise nõuet võib lugeda ebaotstarbekalt koormavaks (erandiks saab selles osas lugeda kõrge looduskaitsega väärtusega niidukooslusi) Ala kasutus metsamaana tagab samas samuti looduslike muldade säilimise ehk panustab üldisesse muldade kaitsmise eesmärki.

Samuti võeti väärtuslike põllumajandusmaade hulgast välja olemasolevad elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega katastriüksused.

Väärtuslikule põllumajandusmaale on määratud põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist tagav maakasutuse juhtotstarve – maatulundusala, et väärtuslik põllumajandusmaa ei läheks põllumajanduslikust kasutusest välja ja et oleks tagatud väärtusliku põllumajandusmaa säilimine põllumajandustoodete tootmiseks.

Maa-alade planeerimisel elamu- ja tootmismadeks on võimalikult välditud väärtuslike põllumajandusmaade hõivamist. Väärtuslike põllumajandusmaade määratlemine ja kaitse võimaldab säilitada põllumuldasid ja nendega otseselt seotud väärtusi (mulla-elustik, mullas toimuvad looduslikud protsessid, toidu tootmise baas jm).

Väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimuste välja töötamisel on lähtutud Maaeluministeeriumi ettepanekutest, mida on kohandatud vastavalt kohalikele oludele.

Käesoleva üldplaneeringuga on väärtuslike põllumajandusmaade kaitse- ja kasutustingimused järgmised:

- Väärtuslikud põllumajandusmaad tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses või säilitada nende potentsiaal põllumajandusmaana. Põllumajandusmaana

mõistetakse siinkohal nii haritavat maad kui ka looduslikku rohumaad (püsirohumaid, karjamaid jm).

- Väärtuslikul põllumajandusmaal on keelatud maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine ning uute ehitiste rajamine, v.a allpool toodud erisused.
- Kohaliku omavalitsuse nõusolekul võib väärtuslikule põllumajandusmaale maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks või põllumajandusloomade pidamiseks ehitada uue hoone või rajatise, kui on täidetud järgmised tingimused:
 - põllumajandusehitise¹⁰ ehitamine muule maale on võimatu või oluliselt ebaotstarbekam;
 - põllumajandusehitis ehitatakse võimalikult lähedale väärtusliku põllumajandusmaaga piirnevale teele või ühte kompleksi olemasoleva ehitisega (antud tingimuse tagamine ei ole kohustuslik karjatatavate loomade varjualuste, heinaküünide jms puhul, seatud erisuse eesmärk on tagada, et põllumajandusmaade kaitsetingimused ei takistaks (muudaks ebaotstarbekalt keeruliseks) poollooduslike rohumaade hooldust ehk heina niitmist ja kogumist ning loomade karjatamist. Näiteks karjatavate loomade varjualuse puhul ei pruugi teeäärne asukoht teatud juhtudel sobida loomade heaolust, turvalisusest, veekaitsest vms kaalutlustest tulenevalt.
 - põllumajandusehitis ei halvenda oluliselt väärtusliku põllumajandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus.
- Kohaliku omavalitsuse nõusolekul võib väärtuslikule põllumajandusmaale ehitada uue elamu ja selle teenindamiseks vajaliku uue hoone või rajatise, kui on täidetud järgmised tingimused:
 - elamu ehitatakse põllumajandusmaa massiivi äärel, võimalikult lähedale põllumajandusmaaga piirnevale teele jt olemasolevatele ehitistele;
 - elamu ehitamine ei halvenda oluliselt väärtusliku põllu-majandusmaa sihtotstarbelist kasutamist ning säilivad väärtusliku põllumajandusmaa massiiv ja selle terviklikkus. Põhjendatuks ei loeta väärtusliku põllumajandusmaa omandamist ja/või selle kruntideks või maaüksusteks jagamist uue elamuarenduse tarbeks.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada:
 - kui katastriüksus asub Kaitseministeeriumi valitsemisel oleval riigimaal või Kaitseleidule kuuluval maal;
 - maapõueseaduse kohaselt antud kaevandamisloa alusel;
 - raudtee, riigitee või kohaliku tee (või neid laiendada);
 - tehnovõrke (nt elektriliinid vms);
 - tuuliku või tuulepargi tingimusel, et mõjude hindamisel (KMH, KSH, eelhindangu vm asjakohases protsessis) on hinnatud mõju väärtusliku põllumajandusmaa massiivi toimimisele, olulist negatiivset mõju ei ole tuvastatud ja/või on rakendatud asjakohased leevendusmeetmed ning tuulikute ja nendega seotud taristu vahelised maa-alad säilitatakse võimalikult suures ulatuses võimalikult terviklikuna väärtusliku põllumajandusmaana ja on tagatud väärtusliku põllumajandusmaa ning sellega seotud rajatiste sh maaparandussüsteemide, toimimine.

¹⁰ Põllumajandusehitiseks loetakse ka energiatootmisüksusi, mis varustavaid olemasolevaid põllumajandusehitusi (näiteks päikesepark, tuulik, katlamaja, maaküttesüsteem jms).

- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib päikesepargi rajada üksnes erandjuhul põhjendatud kaalutlusotsuse alusel kui maa kasutamine põllumajanduslikuks otstarbeks ei ole võimalik või kui päikesepargi rajamine on maakasutuse seisukohast selgelt otstarbekas ning säilib väärtusliku põllumajandusmaa massiivi potentsiaal, tagatud on väärtusliku põllumajandusmaaga seotud rajatiste sh maaparandussüsteemide, toimimine ning maad on võimalik kasutada põllumajandusmaana peale päikesepargi lammutamist.
- Väärtuslikul põllumajandusmaal asuva katastriüksuse sihtotstarvet võib muuta kui katastriüksus asub maa-alal, mille osas on antud maapõuaseaduse kohane kaevandamisluba, katastriüksusel paikneb õiguslikul alusel püstitatud ehitis või kui katastriüksusele kavandatakse vastavalt käesoleva üldplaneeringu tingimustele ehitist (kehtestatud eriplaneering, detailplaneering, väljastatud ehitisluba, esitatud ehitisteatis).
- Väärtusliku põllumajandusmaal on kaevandamine võimalik, kui vajadusel rakendatakse asjakohaseid leevendavaid meetmeid.
- Üldjuhul tuleb vältida väärtusliku põllumajandusmaa metsastamist. Metsastamine on lubatud kohaliku omavalitsuse nõusolekul asukohtades, kus see vajalik keskkonnakaitse või avaliku huvi kaalutlustust tulenevalt (nt kaitsehaljastuse rajamiseks suure keskkonnamõjuga objektiga piirnevalt, erosiooni takistamiseks vms).
- Maaparandussüsteemi või eesvoolu omanik vastutab maaparandussüsteemi või eesvoolu korrashoiu eest. Maaparandussüsteemide rekonstrueerimisel või laiendamisel tuleb kaaluda keskkonnakaitsemeetmete rakendamise vajadust (vt ptk 3.23).
- Väärtuslikul põllumajandusmaal on keelatud huumuskihi koorimine müügi või muu sarnase tegevuse eesmärgil. Juhul, kui huumuskihi koorimine on vajalik taristu rajamiseks või karjäärade avamiseks või maardlate kasutusele võtmiseks, tuleb väärtuslik huumuskiht koorida ja ladustada muust pinnasest eraldi ning kasutada seda sihtotstarbeliselt näiteks sama maa-ala haljastamisel.

Väärtuslikul põllumajandusmaal roheline võrgustiku alal kehtivad väärtusliku põllumajandusmaa tingimused.

3.24.4 Väärtuslikud maastikud

Pärnu maakonna planeeringuga, Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+, Lihula valla üldplaneeringuga ning Varbla valla üldplaneeringuga on Lääneranna valla alale määratud väärtuslikud maastikud, mis kajastuvad üldplaneeringu JOONISEL 2 Väärtuslikud alad ja piirangud.

Lisaks väärtuslikele maastikele kajastub üldplaneeringu joonisel 2 Väärtuslikud alad ja piirangud maakonnaplaneeringus kajastatud ja analüüsitud väärtuslikud vaated ja kaunid teelõigud.

Väärtuslike maastikena käsitletakse eelkõige inimese tegevuse ja maakasutuse tulemusena kujunenud kultuurmaastikke. Kultuurmaastik on kooslus põllumajandusmaastikust, asustusest ja teedevõrgust koos seal sisalduvate looduslike elementidega. Väärtuslikud maastikud on alad, mis võiksid saada maastikuhoolduslepingute objektiks ja mille hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringutega kehtestatud ehitus- ja kasutustingimused. Lääneranna valla üldplaneeringuga täpsustatakse väärtuslike maastike piire ja kasutustingimusi.

Väärtuslike maastike määramisel võeti aluseks järgmiseid üldiseid kriteeriumeid:

- maastik on piirkonna kultuurilis-ajaloolise identiteedi kandja
- maastikul on kultuurilises, ökoloogilises ja sotsiaalses sfääris tähtis avalikkust huvitav roll
- maastik on majandusressurss, mis õige majandamise korral võib aidata kaasa uute töökohtade loomisele.

Kultuurimaastiku kaitse eeldab majandustegevuse ja uute rajatiste hoolikat planeerimist, et ei hävitataks olemasolevaid väärtusi.

Võrreldes Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringutega on väärtuslike maastike piire täpsustatud lähtudes reaalsest olukorrast maastikul ning pärandkultuuriobjektide paiknemisest. Pärandkultuuriobjektide asumine väärtusliku maastiku vahetus läheduses oli aluseks väärtusliku maastiku piiri täpsustamisel Jänistvere, Vastaba, Rabavere, Lõpe, Paimvere külades (põliskülade kohad, Rabavere ridaküla), Palatu külas (Mustutagune puisniit). (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/parandkultuur>).

Kaitse- ja kasutustingimused Lääneranna valla väärtuslikel maastikel:

- Väärtuslikule maastikule kui avaliku huviga objektile ehitamise kavandamiseks on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamist kui kavandatav tegevus võib eeldatavalt negatiivselt mõjutada väärtusliku maastikku;
- Uute tootmis-, äri- ja ühiskondlike ehitiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse ehitiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega. Maastikuanalüüsi koostaja võib olla arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik. Kohalik omavalitsus võib maastikuanalüüsile tuginedes jätta ehitusprojekti heaks kiitmata ja keelduda projekteerimistingimuste või ehitusloa andmisest;
- Kaevandamistegevusel tuleb võimalusel vältida alasid, mis asuvad väärtuslikel maastikel. Juhul kui sellistel aladel kavandatav kaevandamine on põhjendatud, tuleb eelnevalt hinnata selle mõju maastikuväärtustele ja teistele keskkonnakomponentidele. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada arvamus ja rääkida kaasa keskkonnamõju hindamise ja täiendavate uuringute koostamise vajaduse üle, lähtudes kehtivatest õigusaktidest ning planeeritava tegevuse eeldatavast keskkonnamõjust. Uuringute tulemusi saab arvestada maavara kaevandamise tingimuste määramisel, sealhulgas sobivate kaevandamisalade määratlemisel ja nende võimalike keskkonnamõjude leevendamisel. Kaevandamiseks keskkonnamõju andmise menetluses on täiendavate uuringute ja keskkonnamõju hindamise (KMH) vajalikkuse otsustamine Keskkonnaameti pädevuses. Keskkonnaamet kehtestab maavara kaevandamise loale vajalikud tingimused, sealhulgas korrastamistingimused ning vajadusel leevendusmeetmed keskkonnamõjude vähendamiseks.

Väärtuslike maastike hoidmise ja kasutustingimuste põhimõtted:

- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku elemendid).
- Lääneranna vallas on säilinud mitmeid ajalooliste teede trajektoori ja maastikku järgivaid pinnasteid. Maastikuesteetilistel põhjustel tuleb üldjuhul vältida selliste

teede õgvendamist. Vajadusel võib parandada teede sõidetavust ja suurema liikluskkoormusega kohtades, viia neid mustkatte alla. Vajalik on parandada nende teede heakorda, mis on tähtsad piirkonna puhkemajanduse potentsiaali kasutamiseks (puhkealade ja vaatamisväärsuste juurde viivad teed).

- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse, liinikoridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikule iseloomulikud elemendid nagu näiteks kiviaiad, tuleb võimalusel säilitada.
- Säilitada ja hoida silmapaistvate mõõtmetega elujõulisi põlispuid, põlispuude gruppe ja alleesid. Põlispuude läheduses ehitamisel peab arvestama nii võra ulatuse kui ka juurestiku kaitsevööndi ulatusega ning võimalusel ette nägema teed ja hooned juurestiku kaitsevööndist väljapoole.
- Säilitada maastiku avatust ja ajaloolisi vaateid väärtuslikele maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

Väärtusliku maastiku või selle osa kohta võib koostada hoolduskava, milles määratletakse täpsemalt ala hoolduse ja selle ehitamise põhimõtted.

3.24.5 Kultuurimälestised

Lääneranna vallas asub Lihula muinsuskaitseala (reg-nr 27014) ja selle kaitsevöönd. 18. aprilli 2024. a istungil kinnitas Vabariigi Valitsus Lihula muinsuskaitseala kaitsekorra.

Lääneranna valla üldplaneering näeb ette, et detailplaneeringu koostamist tuleb kaaluda olukorras, kus kultuurimälestiste kompleksi maa-alal ja selle lähiümbruses (kaitsevööndis) soovitakse ehitada üle 5 meetri kõrguseid hooneid (vt ptk 3.5).

Detailplaneeringu koostamine aitab kaitsta mälestisi mitmel viisil. Esiteks tagab see avalikkuse kaasamise, võimaldades kohalikel elanikel, eksperditel ja huvigruppidel anda panus otsuste kujundamisse, arvestades erinevaid seisukohti ja küsimusi. Teiseks, mälestised on avaliku huvi objektid, mistõttu detailplaneeringuga saab määratleda kaitsemeetmed ja -nõuded, mis aitavad säilitada nende ajaloolist ja kultuurilist väärtust. See võimaldab tasakaalustada arendusvajadusi mälestiste kaitsega ning tagada nende püsimine kogukonna ja tulevaste põlvkondade jaoks.

Kultuurimälestised näitavad piirkonna ja kultuurmaastiku ajaloolist mitmekesisust, seetõttu tuleb edasises tegevuses (detailplaneeringu koostamisel, projekteerimistingimuste andmisel) lähtuda mälestisi säästvast põhimõttest ning arvestada avaliku huviga. Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud kaitsevöönd, mille eesmärk on tagada mälestiste säilimine ajalooliselt väljakujunenud maastikustruktuuris ja mälestist väärivas keskkonnas. Kui ei ole määratud teisiti, siis on mälestise kaitsevöönd 50 m, tihedalt koos asuvatele mälestistele on määratud ühine kaitsevöönd. Kui kinnismälestisele või kaitsevööndisse soovitakse ehitada või rajada teid, liine, trasse vm, tuleb kavandatud tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Kultuurimälestiste ja nende piiranguvööndite aktuaalne seis kajastub kultuurimälestiste registris (register.muinas.ee) ja tuleb enne iga järgmist etappi (detailplaneeringu algatamine, projekteerimistingimuste andmine, ehitusloa andmine jms) registrist üle kontrollida.

Mälestistena riikliku kaitse all olevad hooned hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve. Hoonete algne välisilme säilitada/taastada. Tagada ümbruse heakord ja vaadeldavus.

Üldplaneeringu lahenduse mõju riikliku kultuuripärandi objektidele on toodud LISAS 11.

3.24.6 Väärtuslikud üksikobjektid ja pärandkultuuriobjektid

Lääneranna valla üldplaneeringuga miljööväärtuslikke alasid ei määrata, eraldi on toodud väärtuslikud külasüdamed ja sätestatud nende maakasutus- ja ehitustingimused (vt ptk 3.8.5 ja LISA 8).

Väärtuslikud üksikobjektid

Lääneranna valla üldplaneering toob välja säilitamist väärivad väärtuslikud üksikobjektid. Väärtuslik üksikobjekt on valla ajaloolist identiteeti või konkreetse valla piirkonna eripära välja toov hoone või rajatis, mida soovitakse säilitada selle ehitamise ajastule iseloomulikul kujul.

Väärtuslike üksikobjektide määratlemisel kasutati Muinsuskaitseameti poolt tellitud vastavaid ehitisi ja objekte käsitlevaid inventeerimisi ja analüüse (üldplaneeringu koostamise aeg):

- Maachituspärand, link internetis:
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=rehemaja&action=list>
- Muistised ja pärimuspaigad, link internetis:
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=placeinfo>
- 20. sajandi väärtuslik arhitektuur, link internetis:
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>
- Koolimajad, link internetis:
https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/alusuuringud/Maakoolimajad/Maakoolimajad%20koos.pdf
- Vallamajad, link internetis:
https://register.muinas.ee/ftp/XX_saj._arhitektuur/alusuuringud/Vallamajad/20saj.Vallamajad.pdf
- Militaarpärand, link internetis:
<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritage>

Lääneranna valla üldplaneering määratleb väärtuslike üksikobjektidena Tabel 6 toodud hooneid ja rajatisi.

Tabel 6. Väärtuslikud üksikobjektid

Nr	Reg nr 1)	Nimetus	Asukoht	Dateering
1	531	Kasari koolimaja	Kirbla küla	vabariik
2	533	Lihula raudteejaama veetorn	Piiri tn 4, Lihula linn	vabariik
3	534	Elamu	Jaama tn 12, Lihula linn	vabariik
4	536	Raudteelaste elamu	Raudtee tn 10, Lihula linn	vabariik
5	537	Lihula raudteejaama kaubaait	Piiri tn 2, Lihula	vabariik
6	538	Lihula raudteejaam	Raudtee tn 8, Lihula linn	vabariik
7	539	Lihula raudteejaama abihooned	Raudtee tn 8, 10, Lihula linn	vabariik
8	543	Asundustalu elamu	Kaluri, Keemu küla	vabariik
9	546	Rumba raudteejaam	Rumba küla	vabariik
10	547	Rumba raudteejaama abihooned	Rumba küla	vabariik
11	548	Kitsarööpmelise raudtee sild	Rumba küla	vabariik
12	549	Rootsi raudteejaam	Rootsi-Aruküla küla	vabariik

13	550	Tuudi koolimaja	Tuudi küla	tsaariaeg
14	551	Söökla	Veinimäe, Tuudi küla	nõukogude
15	553	Tuudi raudteejaam	Tuudi küla	vabariik
16	1728	Pärlselja pioneerilaager	Matsi küla	nõukogude
17	1903	Kauplus	Koonga küla	tsaariaeg
18	1904	Meierei	Koonga küla	vabariik
19	1925	"Polümeeri" puhkebaas	Paatsalu küla	nõukogude
20	1926	Saulepi koolimaja	Kulli küla	vabariik
21	1938	Koonga vallamaja	Pikavere küla	tsaariaeg
22	1942	Paatsalu vallamaja	Paatsalu küla	tsaariaeg
23	1944	Kulli vennastekoguduse palvemaja	Rädi küla	vabariik
24	254*	Vatla lennuväli	Kiska küla	nõukogude

1) Kultuurimälestiste register. XX sajandi arhitektuur (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>)

* Kultuurimälestiste register. Militaarpärandi nimekiri (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=militaryheritage>)

Üldplaneeringuga määratud tingimus:

- Kõik väärtuslikud üksikobjektid üldjuhul säilitada. Täpsemalt otsustatakse säilitamise küsimus vajadusel iga kord eraldi olenevalt konkreetse hoone või rajatise miljöölisest väärtusest (olulisus miljöös edasikandjana konkreetsetes asukohas), säilivusest (autentsus, algupärasus), tehnilisest olukorrast, algsest kasutusotstarbest jm asjaoludest.

Väärtuslike üksikobjektide hooldussoovitused:

- Väärtuslike üksikobjektide (objektide) taastamisel järgida objektide algseid kujundus-printsippe.
- Hoonete algne välisilme säilitada või taastada. Säilitada või taastada hooneid kujundavad iseloomulikud detailid – akende kuju, asend fassaadil, ruudujaotus ja piirdelauad, uste kujundus, seinte viimistlusmaterjal ja katuse kuju. Säilitada originaaldetailid – ukse- ja aknahinged, käepidemed jne.
- Objektid hoida võimalusel kasutuses või kasutusest väljas olevatele leida (uus) sobiv kasutusotstarve.
- Tagada objekti ümbruse heakord ja vaadeldavus
- Miljööväärtuslike hoonete ümberehitused ja fassaadide muudatused kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.
- Uue hoone rajamisel miljööväärtusliku hoone läheduses, on oluline uue hoone sobivus ajalooliste hoonete ümbrusesse. Uute hoonete või rajatiste ehitamisel eelpool toodud hoonetest 30 m ulatuses on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.
- Objekti lammutamise soovi korral teha koostööd Muinsuskaitseametiga eesmärgiga anda ametile võimalus kaaluda objekti mälestiseks tunnistamise menetluse algatamist. Kaasata Muinsuskaitseamet mälestiseks tunnistamise ettepaneku saanud objekti lammutamise ja ümberehitamise küsimuste

lahendamisse. . Vajadusel kaasata objekti kasutusvõimalustest ja algsest kasutusotstarbest lähtuvalt teised asjaomased riigiasutused.

Pärandkultuuriobjektid

Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK) on alates 2005. a kaardistanud pärandkultuuri objekte Eestis. Eesmärgiks oli kaardistada kindla metoodika alusel kogu Eesti pärandkultuur, sõltumata selle maa- ja omandivormist. Kohalik omavalitsus soovib projekti tulemusel kogutud andmestikuga valla üldplaneeringus arvestada. Kaardistatud pärand-kultuuriobjektide loetelu on toodud LISAS 2. Pärandkultuuriobjektide loetelu. Pärandkultuur on oluline osa kultuurist, tükike rahvuslikust identiteedist. Selleks, et pärandkultuuri objektid raietööde tõttu, teadmatusel või niisama hooletusest ei hävineks, on oluline maaomanike ja maastikul tegutsejate teadlikkus ehk omanikuhoid. Info pärandkultuuriobjektide kohta on toodud LISAS 2.

Pärandkultuuriobjektide hooldussoovitused:

- Kui ei ole võimalusi ehitisi kohe taastama asuda, tuleb nad varemetena selliselt korrastada, et nad ei muutuks varisemisohtlikuks. Kiirema lagunemise takistamiseks on vajalik varemetele kasvava võsa eemaldamine ja tõrjumine. Ka varemed on märk paiga ajaloost.
- Ajalooliste hoonete varemetel ja nende läheduses ning ajalooliste objektide (ümbruses kasvav võsa või noored puud tuleb eemaldada (üksikuid dekoratiivseid pöösaid võib säilitada). Võimalusel tuleks niita ja koristada ümbrus olmeprahist. Prahi koristamisel peab olema ettevaatlik, kuna varemetes hoonete ümber võib leiduda väärtuslikke ehitusdetalle ja -materjale, mis peaksid oma kohale jääma.

3.24.7 Looduslikud pühapaigad

Looduslikud pühapaigad (paljud neist tuntud ka hiie-nimeliste paikadena) on olulise inimõjuta rahvapärimsuslikud ohverdamise, pühakspidamise, ravimise, usulise või rituaalse tegevusega seotud kohad või loodusobjektid. Looduslikeks pühapaikadeks võivad olla metsad või puuderühmad, üksikud puud, allikad, jõed, ojad, kivid, künkad, orud, mäed, pangad, soosaared jne.

Väärtuslikeks on peetud valla iidsete pühapaikade metsa-alasid – **hiiemetsi** ja puisniite. **Raied hiiemetsades tuleb kohaliku omavalitsusega kooskõlastada enne metsateatise esitamist.**

Looduslikud pühapaigad säilivad kõige paremini oma traditsioonilises keskkonnas ja üldiselt on soovitatav neis inimõju hoida vähesena, v.a paikade traditsiooniline kasutamine või nende külastatavuse parandamine.

Eestis olevatest looduslikest pühapaikadest on osa kas muinsus- või looduskaitse all, kuid paljud veel kaardistamata ning teave nende kohta ei ole alati kättesaadav maakasutuse muutuseid planeerivatele asutustele ning maaomanikele.

Teave valla looduslike pühapaikade kohta (üldplaneeringu koostamise aeg):

- Mälestiseks olevad pühapaigad. Riigi Kultuurimälestiste register (mälestise liik „ajalooline looduslik pühapaik“): <https://register.muinas.ee/>
- Looduskaitse all olevad pühapaigad: EELIS andmebaas: <https://eelis.ee/>
- Kaitsealused ja mitte-kaitsealused pühapaigad: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/looduslikud_pyhapaigad
- Mitte-kaitsealused pühapaigad: Maa- ja Ruumiameti pärandkultuuri kaart: <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/parandkultuur>

3.24.8 Roheline võrgustik

Maakonnaplaneeringutega on määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tugialadest ja rohekoridoridest.

Rohelises võrgustikus juhindub maakasutus järgmistest eesmärkidest:

- ökosüsteemide/elupaikade kaitse;
- loodusliku mitmekesisuse kaitse;
- liikide ja koosluste säilimine;
- pinnase ja põhjavee kaitse;
- mikrokliima kaitse;
- ökosüsteemi teenuste pakkumine.

Lääneranna vald on pindalalt Eesti üks suuremaid omavalitsusi ning selle territooriumil paikneb ulatuslikult roheline võrgustiku alasad. Üldplaneeringu koostamisel pöörati roheline võrgustiku konstrueerimisele ja hindamisele suurt tähelepanu.

Rohelise võrgustiku pindala kokku on 920,92 km² (sh tugialad 829,14 km² ja rohelised koridorid 91,78 km²), mis on 67,7% valla pindalast. Rohelise võrgustitu tuumaladeks on olemasolevad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad looduskaitsealad, hoiualad ning Matsalu rahvuspark, kus kehtivad seadusega määratud piirangud (kaitse-eeskirjad). Lisaks on Lääneranna vald väga hõredalt asustatud (keskmine asustustihedus 3,8 inimest/km²), millest tulenevalt roheline võrgustiku tingimuste väga täpne määratlemine ja lisaks seadusele täiendavate piirangute seadmine rohelistes võrgustikus toimuvatele tegevustele üldplaneeringuga, sarnaselt mõne teise tihedamalt asustatud Eesti piirkonnaga, ei olnud üldplaneeringu eesmärgiks. Maakonnaplaneeringutes oli roheline võrgustik määratletud väga laialt, eristamata tugialasid ja rohekoridore ning hõlmates ka terveid külasid, sh külasüdameid, põllumajandusmaid, haritavaid põllumassiive ning samal ajal tuues roheline võrgustiku aladele tingimused looduslike alade osakaalu osas, mida on üldplaneeringu tasandil keeruline jälgida ja rakendada. Üldplaneering teeb ettepaneku täpsustada ja muuta roheline võrgustiku piire ja täpsustada tingimusi kohalikku ruumilist konteksti arvestavalt.

Pärnu ja Lääne maakonnaplaneeringutest tulenevalt tuleb tugialadel tagada, et looduslike või pool-looduslike alade osakaal ei langeks alla 90% ala pindalast. Keskkonnaameti kooskõlastuse alusel käsitletakse looduslike ja pool-looduslike aladena metsasid (sh uuenemata raielangid), soid (v.a jääksood), väärtuslikke püsirohumaid, looduslikke rohumaid, pärandniite, parke, võsamaid ning veekogusid (v.a kuivendus- ja kogujakraavid, teekraavid). **Looduslike ja poollooduslike alade hulka ei loeta hoonestatud alasid, teid ja muid tehisalasid, haritavat maad-, ega sadamate akvatooriume.**

Et üldplaneering saaks tulevikus olla rakendatav ja kooskõlas maakonnaplaneeringu tingimustega, analüüsiti põhjalikult olemasolevate tugialade hetkeseisundit – ehk kui suures ulatuses need vastavad looduslike ja pool-looduslike alade kriteeriumitele. Analüüs näitas, et mitmes piirkonnas ei olnud realistlik saavutada 90% vastavat osakaalu, kuna tugialadesse jäid sisse suurel hulgal põllumajandusmaad või elamute kobarad. Sellistel juhtudel muudeti tugialade piire, jättes neist välja suuremad inimõjuga alad, mistõttu kujunesid mõned tugialad fragmentaarseks. Kahel juhul, kus isegi optimeeritud piiride korral ei olnud võimalik 90% looduslike ja pool-looduslike alade osakaalu tagada, kehtestati erandina 80% looduslike alade miinimumnõue. See oli vältimatu, et planeering oleks elluviidav ja vastaks maakonnaplaneeringu sisulistele nõuetele.

Eeltoodud käsitusviis oli koostöös KSH koostajaga läbi kaalutud ning võimaldab luua tervikliku ja ruumiliselt realistliku lahenduse, mis on kooskõlas nii maakonnaplaneeringute suunistega kui ka kohalike olude ja tegelikkusega ning tagab üldplaneeringu rakendatavuse tulevikus.

Käesoleva üldplaneeringuga on maakonna tasandil konstrueeritud rohelise võrgustiku piire muudetud ja täpsustatud ning selle kaitse- ja kasutustingimusi täpsustatud. Üldplaneeringu osana teostati koostöös KSH eksperdiga maakonnaplaneeringu ja varasemate üldplaneeringute kohase rohelise võrgustiku analüüs (vt LISA 3). Tehtud analüüsi tulemused võeti üldplaneeringu lahenduse kujundamisel arvesse ning üldplaneeringuga muudeti ja täpsustati mitmetes asukohtades rohelise võrgustiku piire. LISAS 3 toodud Rohelise võrgustiku piiride analüüs koostati üldplaneeringuprotsessi alguses, mida korrigeeriti üldplaneeringu lahenduse käigus lähtudes tegelikust maakasutusest ja kõlvikupiiridest.

Rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohelise võrgustiku aladel kehtivad alljärgnevad üldised põhimõtted ja tingimused, mille eesmärk on säilitada rohelise võrgustiku sidusus, ökoloogiline toimivus ja maastikuline terviklikkus.

Üldtingimused ei kohaldu juhtumitele, millele on käesolevas dokumendis kehtestatud eritingimused. Sellisteks erandjuhtumiteks on kaevandamistegevus ja väärtusliku põllumajandusmaa kasutamine rohelise võrgustiku alal. Nimetatud juhtumite puhul rakenduvad vastavas alapeatükis kirjeldatud eritingimused. Tuuleparkide rajamise puhul kehtivad nii rohelise võrgustiku üldtingimused kui ka roheliste koridoride tingimused, juhul kui tuulepark paikneb rohelise koridori alal.

Rohelise võrgustiku üldtingimused:

- Säilitada rohelise võrgustiku terviklikkus ja vältida terviklike loodusalade killustumist.
- Tagada, et looduslike või pool-looduslike alade osatähtsus tugialadel ei langeks alla 90% pindalast, erandina tugialadel nr 18 (Matsalu rahvuspargi tugiala) ja 6 (Kuke-Esivere-Pivarootsi-Muriste tugiala) alla 80%. Rohelise võrgustiku koridorides peab säilima vähemalt 70 % koridori keskmisest läbimõõdust,
- Rohelise võrgustiku tugialadele ja koridoridele üldjuhul uusi jäätmemajanduse, tootmis- ja äriobjekte (sh kontorid, ärid, teeninduse otstarbelised ehitised) ei ehitata, välja arvatud põllumajandusliku ja metsamajandusliku maa kasutamiseks vajalikud ehitised. Lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine ja laiendamine ning olemasolevate tootmis- ja äriehitiste vahele ja juurde uute ehitiste püstitamine.
- Ehitusalade valikul, sh taristu rajamiseks, peab väljaspool elamumaad lähtuma rohelisest võrgustikust. Ehitiste maastikule paigutamisel tuleb eelnevalt hinnata kavandatud tegevuste mõju looduskeskkonnale sh rohelise võrgustiku ja maastiku terviklikkusele. Vajaduse korral võib kohalik omavalitsus nõuda detailplaneeringu koostamist. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda rohelise võrgustiku sidususe toimimise eksperthinnangu, keskkonnamõju eelhinnangu koostamist või keskkonnamõju hindamist. Vastavaid hinnanguid pole vaja koostada, juhul kui kavandatakse üksikelamut või kavandatakse ajaloolise talukoha taas kasutusele võtmist elamuna.

- Rohelises võrgustikus tuleb maksimaalselt säilitada olemasolevaid haljasalasid, kas avalike puhke- ja haljasaladena või metsa, kõrghaljastuse ja üksikpuude säilitamise kohustusega eramaal. Nii eraomandis olevate kui ka avalike haljasalade toimimine on rohelse võrgustiku kui terviku jaoks vältimatult oluline.
- Rohelise võrgustiku tugialasid ja koridore tükeldavate uute teede ehitamine, v.a matkarajad, jalgratta- ja jalgteed ja juurdepääsuteed elamutele, on võimalik üksnes läbi detailplaneeringu koostamise.
- Planeeringute koostamisel ja ehitustegevuse kavandamisel arvestada rohelse võrgustiku ja inimtegevuse konfliktikohtadega ja kavandada vajalikud abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks.
- Piirete rajamine on lubatud tulenevalt maa põllu- ja metsamajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne) ja tekkida võivatest eriolukordadest (taud, metsatulekahju jt sarnased olukorrad) ning ümber õuealade ehk ümber elamu või tootmis- või ärikompleksi hoovialade.
- Rohelises võrgustikus paikneva maakasutuse otstarvet ja katastriüksuse sihtotstarvet muudetakse põhjendatud vajadusel. Juhul kui on vajadus maakasutuse otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohelisse võrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama. Rohelise võrgustikus asuva katastriüksuse sihtotstarvet muudetakse kui katastriüksus asub maa-alal, mille osas on antud maapõueseaduse kohane kaevandamisluba, katastriüksusel paikneb õiguslikul alusel püstitatud ehitist või kui katastriüksusele kavandatakse vastavalt käesoleva üldplaneeringu tingimustele ehitist (kehtestatud eriplaneering, detailplaneering, väljastatud ehitisluba, esitatud ehitisteatis).

Tingimused rohelistes koridorides:

- Rohelise võrgustiku koridorides kehtivad kõik rohelse võrgustiku üldtingimused, millele lisanduvad koridoridele iseloomulikud täiendavad tingimused. Rohelistel koridoridel peab säilima min 70 % koridori keskmisest läbimõõdust.
- Rohelises koridoris paikneva maaüksuse tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses ehk ümber elamu või tootmis- või ärikompleksi hooviala. Erandiks on madalad kiviaiad, mille rajamine on rohelse võrgustiku koridoris lubatud. Samuti on tarastamine lubatud tulenevalt maa põllu- ja metsamajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne) ja tekkivatest eriolukordadest (taud, metsatulekahju jt sarnased olukorrad). Seejuures peavad rohelises võrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt ca 200 m vaba läbipääsuga katkematu liikumiskoridori säilimise rohelises koridoris, mida on võimalik vähendada erandjuhul vastava põhjendatud kaalutluse ja rohelse võrgustiku analüüsi põhjal, lähtudes konkreetsest olukorrast või ajutiselt eriolukorrast tulenevalt.
- Välistada roheliste koridoride läbilõikamine ehitistega ja piiretega ning arvestada teiste rohelse võrgustiku tingimustega.
- Päikeseparkide ehitamine rohelisse koridori väljapool hoonestatud alasid või õuealasid ei ole lubatud.

Eritingimused kaevandamistegevusele:

- Karjäärade puhul tuleb kaevandamise ajal rakendada asjakohaseid leevendusmeetmeid rohelse võrgustiku sidususe säilimiseks ning peale kaevandamise lõpetamist tuleb toimiva rohelse võrgustikuna (nt metsa- või rohumaana) taastada vähemalt 90% rohelisse võrgustikku jäävast kaevandatud alast;

- Kaevandamine rohelise võrgustiku aladel on võimalik juhul, kui rakendatakse sobivaid leevendusmeetmeid ning tagatakse ammendatud kaevandusalade korrastamine viisil, mis toetab ala edasist toimimist rohelise võrgustiku osana. Karjääri sulgemisel on eelistatud korrastamisviis, mis säilitab või taastab ökoloogilised ühendused ja maastikulise sidususe.
- Uute karjääride kavandamisel tuleb hinnata vajadust asenduskoridori määramiseks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. Vajadusel võib leevendusmeetmetena rakendada etapiviisilist kaevandamist, tagasitäidet või asendusalade määratlemist, et säilitada rohelise võrgustiku elementide funktsioneerimine. Kohalikul omavalitsusel on õigus esitada arvamus ja rääkida kaasa rohelise võrgustiku eksperthinnangu koostamise nõudmisel, et tagada rohelise võrgustiku sidusus ja toimivus.

Eritingimused väärtuslikele põllumajandusmaadele:

- Rohelise võrgustiku alal paikneval väärtuslikul põllumajandusmaal kehtivad väärtusliku põllumajandusmaa tingimused (vt ptk 3.25.3).
- Rohelises koridoris väärtuslikul põllumajandusmaal on tarastamine lubatud tulenevalt maa põllu- ja metsamajanduslikust kasutusest (nt karjamaad, metsaistandike kaitse jne) ja tekkivatest eriolukordadest (taud, metsatulekahju jt sarnased olukorrad). Seejuures peavad rohelises võrgustikus paiknevad piirded tagama vähemalt ca 200 m vaba läbipääsuga katkematu liikumiskoridori säilimise rohelises koridoris, mida on võimalik vähendada erandjuhul vastava põhjendatud kaalutluse ja rohelise võrgustiku analüüsi põhjal, lähtudes konkreetsest olukorrast või ajutiselt eriolukorrast tulenevalt..

Eritingimused tuuleenergeetikale:

- Tuulepargi või üksiktuuliku rajamine rohelise võrgustiku alale on lubatud tingimusel, et tuulepargi või tuuliku mõjude hindamisel (KMH, KSH, keskkonnamõjude eelhindang koostamine vm tegevus) on hinnatud mõju rohelise võrgustiku toimimisele, olulist negatiivset mõju ei ole tuvastatud ja/või on rakendatud asjakohased leevendusmeetmed ning tuulikute vahelised alad säilitatakse võimalikult suures ulatuses võimalikult looduslähedasena ning on tagatud rohelise võrgustiku roheliste koridoride toimimine.

3.25 Riskiallikad

Üldplaneeringuga ei kavandata uusi ohtlikke või suurõnnetuse ohuga ettevõtteid või objekte. Uue ohtliku või suurõnnetuse ohuga käitise planeerimisel tuleb lähtuda kemikaalseaduses ja selle rakendusaktides sätestatud nõuetest. Ohtlikes ettevõtetes tuleb õnnetuse ärahoidmiseks ning võimalike õnnetuste mõju piiramiseks võtta tarvitusele erinevad abinõud vastavalt riskianalüüsi ja hädaolukorra lahendamise plaanile. Õnnetuste toimumist täielikult välistada ei ole võimalik. Õnnetus ohtlikus või suurõnnetuse ohuga ettevõttes või objektil võib kaasa tuua tagajärgi ka väljaspool ettevõtte või objekti territooriumi, millise asjaoluga tuleb nimetud tegevusi kavandades arvestada.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal ei asunud Lääneranna vallas Päästeameti andmeil (18.05.2026) ühtegi ohtlikku või suurõnnetuse ohuga ettevõtet või objekti. (Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus: https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/paasteamet_ohtvesi)

3.26 Piirete tingimused

Maaüksuse või krundi piiretena kasutada piirkonnale iseloomulikke ja hoone arhitektuuriga sobivaid piirdeid, mille kõrgus peab olema kooskõlas piirkonnas väljakujunenud tavaga. Kruntide/maaüksuste vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel.

Piirdeaedade rajamisel eelistada läbipaistavaid puitpiirdeid ja haljaspiirded (hekid). Puitaedade rajamisel eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida ümbruskonnas ennegi kasutatud. Üldjuhul on elamumaa piirdeaia maksimaalne kõrgus 1,5 m, lubatud on kõrgem haljaspiire.

Kõrgeid kiviaedu või läbipaistmatuid plankaedu üldjuhul mitte rajada. Piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25%. Tingimus ei kehti, kui õueala soovitakse kaitsta avalikult teelt lähtuva tolmu ja müra eest, piire on vajalik müratõkke eesmärgil või vajalik tootmisterritooriumi piiramiseks.

Lihula linnas ja Virtsu alevikus tuleb piirdeaedade rajamisel arvestada olemasolevate piirete arhitektuursete lahendustega.

Muinsuskaitsealal, kinnismälestisel ja selle kaitsevööndis on piirete ehitamine vajalik eelnevalt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Piirde rajamisel avaliku tee äärde tuleb arvestada avaliku tee või tänava hooldamise ja liiklusohutuse tagamise vajadusega, sh lumetõrje, teeäärte niitmine, kraavide puhastamine jms

Piiret on keelatud rajada väljapoole oma kinnisasja piire, v.a juhul, kui see on määratud detailplaneeringuga või kui naaberkinnisasjade omanikud on sõlminud vastava kirjaliku kokkuleppe.

Rohelise võrgustiku aladel vältida ulatuslikku maade tarastamist (vt täpsemad tingimused ptk 3.24.8)

4 SÄÄSTVA JA TASAKAALUSTATUD RUUMILISE ARENGU TINGIMUSED

Koos üldplaneeringu koostamisega viidi läbi ka keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille aruanne on üldplaneeringu koosseisuline dokument. Keskkonnamõju strateegilise hindamist viis läbi Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE).

Üldplaneeringus on läbi seatud säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu tingimuste läbivalt tähelepanu pööratud negatiivse keskkonnamõju vältimise ja leevendamise meetmetele ning positiivsete mõjude suurendamisele. Üldplaneeringuga määratakse senisest selgemad ja põhjalikumad tingimused maakasutuse ja ehituse suunamiseks, mis võimaldab paremini järgida säästva arengu põhimõtteid Lääneranna valla lähiperspektiivi arengutes. Olulisim võimaliku negatiivse keskkonnamõju vältimise meede on säästva arengu põhimõtete järgimine järgmise planeerimistaseme (detailplaneeringud) otsustes ning pidev järelevalve arendus-, planeerimis- ja ehitustegevuse osas.

4.1 Müranormide rakendamine

Tabel 7. Soovituslik maakasutuse juhtotstarvete vastavus mürakategooriatele

ÜP maakasutuse juhtotstarve	Müra kategooria
Elamuala Lihula linnas, Virtsu alevikus, kompaktse iseloomuga külakeskuses ning väärtuslikus külasüdames (E1)	II kategooria – elamu maa-alad
Elamuala - korterelamute ala (E2)	
Segahoonestusega ala (S)	III kategooria – keskuse maa-alad
Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte ala (Ä)	
Mäetööstuse ala (T1)	V kategooria – tootmise maa-alad
Tootmise ala (T2)	
Olulise keskkonnamõjuga tootmise ala (T3)	
Jäätmekäitluse ja tehnoehitiste ala (O)	
Üldkasutatav ala (A)	IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad
Riigikaitse ala (R1)	Müranorme ei rakendata
Päästeteenistuse ja korrakaitse asutuse ala (R2)	
Puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1)	II kategooria – puhkealad, haljasalad, pargid, aiamaad, kalmistud
Puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P2)	
Aiamaa ala (AM)	
Kalmistu ala (K)	
Kaitschaljastuse ala (HK)	Üleminekuala/puhverala, mille üheks eesmärgiks on mürataseme vähendamine – (haljasalade) müranorme ei rakendata
Transpordiala (L)	VI kategooria – liikluse maa-alad
Sadama ala (LS)	
Maatulundusala	Maatulundusaladel paiknevaid õuealasid käsitletakse II kategooria alana ehk elamu maa-alana. Aladel, kus püsiv asustus või otsene avalik kasutus puudub, müranorme ei rakendata.

Vastavalt atmosfääriõhu kaitse seadusele tuleb planeeringute koostamisel tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasemet. Müra normtasemete arvsuurused on kehtestatud Keskkonnaministri määrusega¹¹ ning need sõltuvad ala mürakategooriast, mis määratakse vastavalt üldplaneeringu juhottstarbele.

Atmosfääriõhu kaitse seaduses toodud maa-alade jaotus mürakategooriatesse erineb mõnevõrra Lääneranna valla üldplaneeringus kasutatud juhtotstarvete nimekirjast. Seetõttu tegi KSH ekspert ettepaneku lähtuda müranormidele vastavuse kaalumisel käesolevas peatükis esitatud soovituslikust maakasutuse juhtotstarvete ja mürakategooriate vastavustabelist (*Tabel 7*). Tabeli koostamisel on silmas peetud ala eeldatavat iseloomu ja mürahäiringute vältimise vajalikkuse astet vastaval alal.

¹¹ Keskkonnaministri määrus 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (RT I, 27.05.2020, 2)

5 MAAKONNAPLANEERINGUTE MUUTMISE ETTEPANEKUD, MAAKONNAPLANEERINGUTE TÄPSUSTAMISED

5.1 Suure väina püsiühenduse reserveeritud trassikoridori Lääne maakonnaplaneeringust eemaldamise ettepanek

Lääne maakonnaplaneeringus 2030+ on kajastatud perspektiivne Suure väina püsiühendus. Ühenduse maapealsete reserveeritud trassikoridoridest tulenevad kitsendused on olnud maaüksustel enam kui 15 aastat, kuid trassivaliku osas ei ole senini otsust tehtud. Vabariigi Valitsus küll algatas 2020. aastal Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise (KSH) koostamise¹², kuid 2023. aastal eriplaneeringu ja KSH koostamine lõpetati¹³. Eriplaneeringu koostamine lõpetati, kuna planeeringu koostamise korraldaja eelarves puudusid vahendid eriplaneeringu koostamiseks ning ettenähtavas tulevikus ei nähtud võimalust eraldada planeeringu koostamise korraldajale eelarvelisi vahendeid.

Suure väina püsiühenduse kavandamine on riigi eriplaneeringu kohustuslik objekt ning võimaliku püsiühenduse parim asukoht tuleb leida riigi eriplaneeringu asukohavaliku menetluse kaudu.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut eemaldadesa Suure väina püsiühenduse jaoks reserveeritud trassikoridorid Lääne maakonnaplaneeringust 2035+ lähtudes järgmistest kaalutlustest:

1) **Õiglus maaomanike suhtes:** Praegused trassikoridorid kehtivad juba enam kui 15 aastat ilma konkreetsete otsusteta nende kasutamise kohta. See on oluliselt takistanud maaomanikel oma maade planeerimist ja kasutamist, luues pikaajalist ebakindlust ja ebavõrdsust võrreldes teiste piirkonna maaomanikega. Olukorras kus Vabariigi Valitsus on eriplaneeringu koostamise lõpetanud ning koalitsioonileppes kokku leppinud, et tagatakse parvlaeva- ja lennuühendused saartega vähemalt senisel tasemel ning analüüsitakse laevaühenduse parandamise võimalusi ja lähiaastatel ei ole kavas Suure väina püsiühenduse eriplaneeringu koostamisega jätkata, on maa kasutuspiirangu Lääneranna valla üldplaneeringusse toomiseks põhjendamatult ning riivab maaomanike õigusi oma vara kasutada.

2) **Riigi eriplaneeringu kohustuslikkus:** Võimaliku püsiühenduse rajamine on riiklik prioriteet, mille lahendamiseks ja parima trassikoridori leidmiseks on õige planeeringuliik riigi eriplaneering. PlanS § 27 lg 1 kohaselt on riigi eriplaneeringu eesmärk sellise olulise ruumilise mõjuga ehitise püstitamine, mille asukoha valiku või toimimise vastu on suur riiklik või rahvusvaheline huvi. Riigi eriplaneering koostatakse eelkõige maakonnaüleste huvide väljendamiseks. Suur riiklik huvi Suure väina püsiühenduse vastu seisneb vajaduses tagada Saare maakonnale toimiv ja turvaline ligipääs aga ka selles, et ehitisega võib kaasneda oluline negatiivne mõju üleriigilise tähtsusega avalikele huvidele, mh merekeskkonnale, Natura aladele jt piirkonna loodusväärtustele. Käesoleva Lääneranna valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Lääne maakonnaplaneeringut, et eemaldada kohaliku tasandi trassikoridorid, mis ei ole riigi eriplaneeringu menetlusega

¹² Vabariigi Valitsuse 18.06.2020. a korraldus nr 213 „Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine“

¹³ Vabariigi Valitsuse 11.05.2023. a korraldus nr 129 „Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu ning keskkonnamõju strateegilise hindamise lõpetamine“

kooskõlas. See aitab selgelt eristada kohaliku tasandi otsuseid ja riikliku planeerimise eesmäärke, tagades, et tulevased trassikoridorid leitakse vastavalt riigi eriplaneeringu menetlusele.

Riigi eriplaneeringu koostamise oluliseks etapiks on asukoha eelvaliku tegemine. Riigi eriplaneeringu koostamisel ei pea lähtuma maakonnaplaneeringus kinnitatud trassialternatiividest. Tänapäevaks lõpetatud riigi eriplaneeringu algatamisel rõhutati, et planeeringu koostamisel kaalutakse *Sõitjate ja veoste üle Suure väina veo perspektiivse korraldamise kavas* (edaspidi kava) välja pakutud trassivariante aga ka protsessi käigus esitatavaid põhjendatud alternatiive. Erinevad trassivariandid on pikka aega arutuse all olnud ning läbi on viidud mitmeid uuringuid, kuid tervikliku lahenduse ni ei ole jõutud. Lõpetatud riigi eriplaneeringus nähti ette ulatuslike uuringute ja analüüside vajadus. Seega ei ole asjakohane ega ka maaomanike suhtes võrdne kohtlemine reserveerida maa-alasid, millest ükski ei pruugi osutuda valituks.

Maa-ala reserveerimine on põhjendatud, kui läbi on viidud parima asukoha valiku menetlus koos vajalike uuringutega, mida tehtud ei ole, millest tulenevalt puudub tegelikult teadmine, milline oleks parim trassikoridor.

3) Arenguvõimaluste toetamine: Trassikoridoride eemaldamine annab piirkonna elanikele rohkem paindlikkust oma maa arendamiseks ja kasutamiseks. Püsiühenduse trassikoridoride reserveeringute mitte kajastamine üldplaneeringus ja maakonnaplaneeringus ei too endaga kaasa täies ulatuses Virtsu aleviku trassikoridoride aluse maa täisehitamist. Trassikoridoride reserveeringute eemaldamisel jäävad ülejäänud Lääneranna valla üldplaneeringust tulenevad maakasutuse põhimõtted ja kitsendused endiselt kehtima. Virtsu alevikus kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus.

4) Pikaajaline vaade: Riigi tasandi planeerimisprotsess on parem vahend tasakaalustama maakondade üleseid avalikke ja eraõiguslikke huve, sealhulgas arvestama püsiühenduse rajamisega seotud kompensatsioonivajadusi, kui see tulevikus vajalikuks osutub.

Lääne maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskirjas käsitleb Suure väina püsiühenduse planeerimist peatükk 4.1.1 Maanteed. **Käesolev Lääneranna valla üldplaneering teeb ettepaneku tühistada maakonnaplaneeringu tingimused, mis käsitlevad Suure väina püsiühenduse planeerimist ja eemaldada Lääne maakonnaplaneeringu tehniliste võrgustike kaardilt püsiühenduse trassikoridorid. Suure Väina püsiühenduse kavandamine on riigi eriplaneeringu kohustuslik objekt ning võimaliku püsiühenduse parim asukoht tuleb leida riigi eriplaneeringu asukohavaliku menetluse kaudu.**

5.2 Elektrituulikute arendusalade ja arenduspiirkondade Lääne maakonna-planeeringust väljaarvamise ettepanek

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakonnaplaneeringut arvates Lääne maakonnaplaneeringust 2030+ välja tuulikute arendusalad ja piirkonnad L7 ja L8.

Lääneranna Vallavolikogu algatas 14. mai 2020 otsusega nr 197 kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu Lääneranna vallas elektrienergia tootmiseks rajatavatele tuuleparkidele sobivate arendusalade leidmiseks. Planeeringuala hõlmab kogu Lääneranna valla territooriumi.

Eriplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) väljatöötamise kavatsuse ning asukoha eelvaliku ja KSH I etapi tulemusel selgitati välja, et elektrituulikute parkide arendamine maakonnaplaneeringus näidatud arendusaladel ja

arenduspiirkondades L7 ja L8 ei ole tulenevalt loodus- ja keskkonnakaitselistest piirangutest võimalik.

Alad L7 ja L8 suhteliselt väikesed, arendusala L7 pindala on 55 ha ning L8 pindala 257 ha. Keskmise maismaatuuliku parameetrid – võimsus ja kõrgus – on võrreldes Lääne maakonnaplaneeringu tuuleenergeetika teemaplaneeringu koostamise ajaga (2013 aasta) oluliselt kasvanud, võimsus 2-3 MW-lt ligikaudu 6-7 MW-ni ning kõrgus ligikaudu 150 m-lt 280 m-ni. Eeltoodust tulenevalt on suurenenud tuulikute toimimiseks vajalik tuulikute vaheline kaugus ning tuulikupargi jaoks vajaliku maa-ala.

5.3 Lääne maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku piiride muutmise ettepanek. Pärnu maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku piiride ning Pärnu ja Lääne maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku tingimuste täpsustamine

Lääneranna vald on pindalalt Eesti üks suuremaid omavalitsusi ning selle territooriumil paikneb ulatuslikult rohelise võrgustiku alasid. Rohelise võrgustiku pindala kokku on 920,92 km² (sh tugialad 829,14 km² ja rohelised koridorid 91,78 km²), mis on 67,7% valla pindalast. Üldplaneeringu koostamisel pöörati rohelise võrgustiku konstrueerimisele ja hindamisele suurt tähelepanu.

Lääne maakonnaplaneeringus on roheline võrgustik määratletud väga laialt ja üldiselt, eristamata tugialasid ja rohekoridore ning hõlmates terveid külasid, külasüdameid ja põllumajandusmaid ning haritava maa massiive. Samal ajal on rohelise võrgustiku aladele seatud tingimused looduslike alade osakaalu osas, mida on üldplaneeringu tasandil keeruline jälgida ja rakendada. Üldplaneering teeb ettepaneku muuta Lääne maakonnaplaneeringu rohelise võrgustiku piire kohalikku ruumilist konteksti arvestavalt.

Pärnu ja Lääne maakonnaplaneeringutest tulenevalt tuleb tugialadel tagada, et looduslike või pool-looduslike alade osakaal ei langeks alla 90% ala pindalast. Keskkonnaameti kooskõlastuse alusel käsitletakse looduslike ja pool-looduslike aladena metsasid (sh uuenemata raielangid), soid (v.a jääksood), väärtuslikke püsirohumaid, looduslikke rohumaid, pärandniite, parke, võsmaid ning veekogusid (v.a kuivendus- ja kogujakraavid, teekraavid). Looduslikeks ja pool-looduslikeks aladeks ei loeta hoonestatud alasid, teid ja muid tehisalasid, haritavat maad, tiheasutusalasid ega sadamate akvatooriume.

Et üldplaneering saaks tulevikus olla rakendatav ja kooskõlas Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringute tingimustega, analüüsiti põhjalikult olemasolevate tugialade hetkeseisundit – ehk kui suures ulatuses need vastavad looduslike ja pool-looduslike alade kriteeriumitele. Analüüs näitas, et mitmes piirkonnas ei olnud realistlik saavutada 90% vastavat osakaalu, kuna tugialadesse jäid sisse suuremad põllumajandusmaad, külad või elamute kobarad. Sellistel juhtudel täpsustati tugialade piire, jättes neist välja suuremad inimõjuga alad, mistõttu kujunesid mõned tugialad fragmentaarseks. Kahel juhul, Matsalu rahvuspargi tugiala ja Kuke-Esivere-Pivarootsi-Muriste tugiala, kus isegi optimeeritud piiride korral ei olnud võimalik 90% looduslike ja pool-looduslike alade osakaalu tagada, kehtestati üldplaneeringus erandina 80% miinimumnõue, täpsustades Pärnu ja Lääne maakonnaplaneeringut. See oli vältimatu, et planeering oleks elluviidav ja vastaks Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringute sisulistele nõuetele.

Selline käsitusviis oli koostöös KSH koostajaga läbi kaalutud. See võimaldas luua tervikliku ja ruumiliselt realistliku lahenduse, mis on kooskõlas nii maakonnaplaneeringute suunistega kui ka kohalike olude ja tegelikkusega ning tagab üldplaneeringu rakendatavuse tulevikus.

5.4 Lääne ja Pärnu maakonnaplaneeringute väärtuslike maastike piiride täpsustamine

Lääneranna valla üldplaneeringuga täpsustatakse Pärnu maakonna planeeringuga ja Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud väärtuslike maastike piire. Väärtuslike maastike piirid Lääneranna valla üldplaneeringus tulenevad osaliselt omavalitsuse ühinemiseelsete üldplaneeringute lahendustest. Kohalik omavalitsus peab oluliseks jätkata nende piiridega arvestamist, kuna need põhinevad varasemate üldplaneeringute käigus saavutatud kokkulepetel, põhjendustel ja kannavad edasi järjepidevust väärtuslike maastike osas. Lisaks on väärtuslike maastike piire täpsustatud lähtudes reaalsest olukorrast maastikul ning pärandkultuuriobjektide paiknemisest. Pärandkultuuriobjektide asumine väärtusliku maastiku vahetus läheduses oli aluseks väärtusliku maastiku piiri täpsustamisel Jänistvere, Vastaba, Rabavere, Lõpe, Paimvere külades (põliskülade kohad, Rabavere ridaküla), Palatu külas (Mustutagune puisniit).

Täpsem üldplaneeringu ja maakonnaplaneeringu väärtuslike maastike piiride võrdlus on toodud LISAS 10. Väärtuslike maastike piirid kajastuvad JOONISEL 2 ning kaitse- ja kasutustingimused ptk 3.24.4.

5.5 Lääne maakonnaplaneeringus määratud Virtsu aleviku linnalise asustusega ala piiri muutmise ettepanek ja Lihula linnalise asustusega ala piiri täpsustamine

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek laiendada Lääne maakonnaplaneeringuga määratud Virtsu aleviku linnalise asustusega ala lähtudes olemasolevate teede ja tänavate võrgust, tegelikust ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusest. Virtsu linnalise asustusega ala piiri on muudetud arvestades üldplaneeringus kavandatud juhtotstarbega ala olemasoleva aleviku keskuse ümber. Muudatuse eesmärgiks on tagada olemasoleva Virtsu alevi elujõulisus, edasine kompaktne ja sidus areng ning keskuses olevate teenuste toimimine.

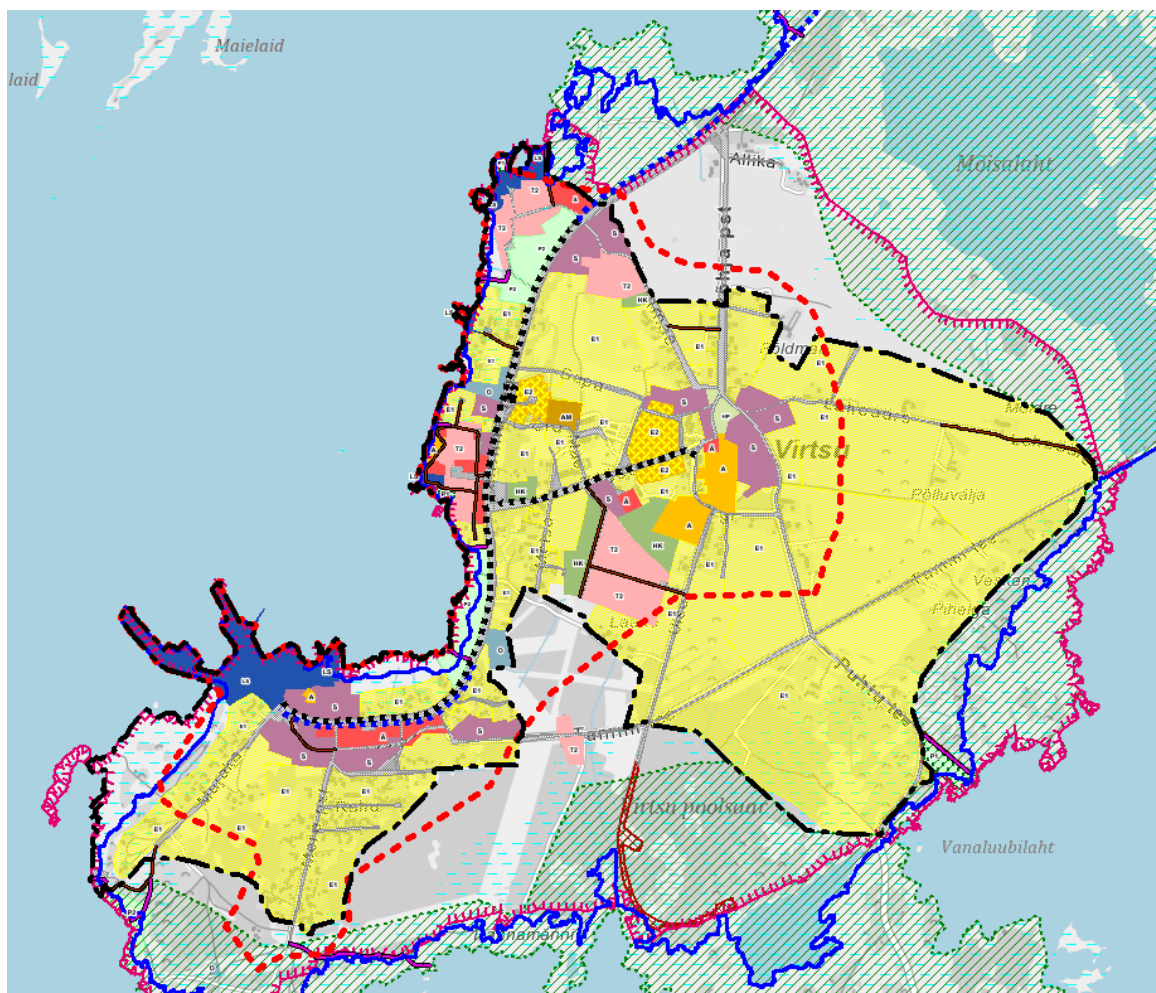
Üldplaneeringu eesmärk on suunata asustuse arengut eelistatult olemasoleva taristu, sotsiaalsete teenuste ja juurdepääsuteede lähedusse. Virtsu alevik on Lääneranna valla üks keskustest, millel on oluline roll piirkondliku elukeskkonna, teenusvõrgu ning töökohtade kättesaadavuse tagamisel. Linnalise asustuse koondamine sellistesse keskustesse on kooskõlas ka üldplaneeringu laiemate põhimõtetega – vältida killustatud asustust ning soodustada funktsionaalselt ja ruumiliselt sidusat arengut

Virtsu aleviku äärealad on juba täna osaliselt hoonestatud ja moodustavad loogilise jätku kompaktselt hoonestatud alale. Nimetatud piirkondades on valdavalt kasutusest välja langenud põllumajandusmaad, mille traditsiooniline kasutusviis pikemas ajavaates ei ole tõenäoline. Tegemist on aladega, kuhu on tagatud hea juurdepääs olemasolevatelt teedelt ja tänavatelt ning mille tehnovõrkudega liitmise võimalused on olemas või teostatavad ning millel juba asub hajus hoonestus. Virtsu linnalise asustusega ala hõlmab maa-alasid, mis on määratud Hanila valla üldplaneeringuga elamumaa reserviks.

Kuigi Virtsu aleviku näol on tegemist üleujutusala riskipiirkondade nimekirjas oleva asulaga, tuleb ohuhinnangute tõlgendamisel arvestada reaalse olukorraga. Virtsu poolsaar ei

ole valdavas osas üleujutusohuga ala (Maa- ja Ruumiameti geoportaal). Üleujutusohuga alad paiknevad ranna ehituskeeluvööndis. Mitmed olemasolevad hooned asuvad samal kõrgustasandil või isegi madalamal kui tiheasustusala laienduse maa-ala ning praktikas ei ole laiendusosal esinenud olulisi üleujutusi, mis seaksid võimaliku uushoonestuse ohtu. Samas on üldplaneeringus rõhutatud, et ehitamine üleujutuse võimalustega aladel peab toimuma tehniliselt põhjendatud ja riskiteadlikul viisil, järgides käesolevad üldplaneeringus ja teiste asjakohastes õigusaktides toodud vastavaid nõudeid (vt ptk 3.20.4).

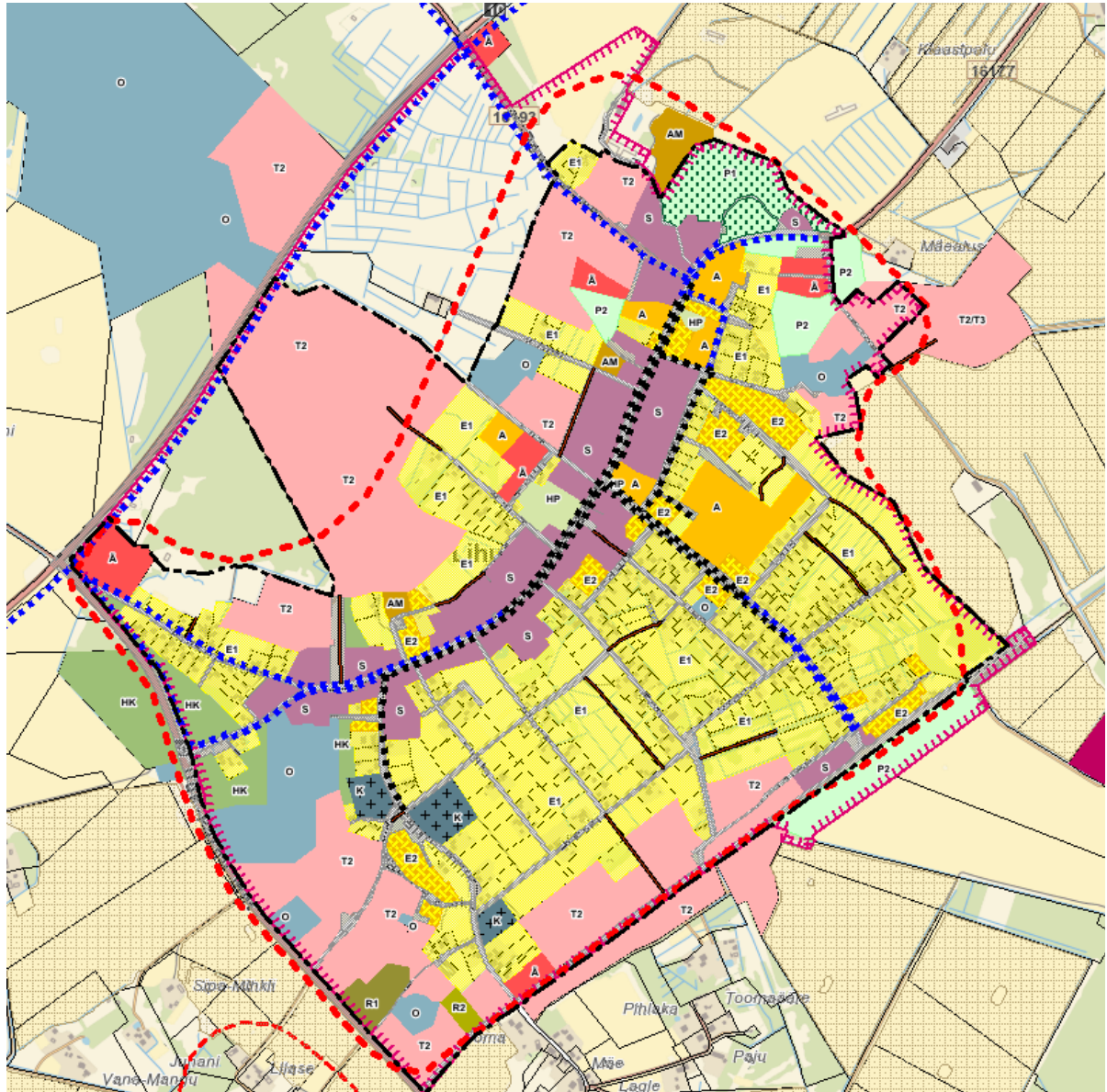
Linnalise asustusega ala laiendamise kaudu nähakse võimalust luua uusi elamumaid atraktiivsel rannikualal, millel on potentsiaal meelitada piirkonda uusi elanikke ning toetada tööjõuturu tasakaalu. Virtsus asub üks piirkonna olulisemaid sadamaid, mis ühendab mandrit saartega ja mille kaudu toimuvad nii reisijate kui ka kaubavedu. Lisaks asub alevikus 2 sadamaregistris registreeritud väikesadamat. Sadamate olemasolu suurendab aleviku logistilist ja majanduslikku tähtsust ning toetab piirkondliku keskuse arengueeldusi. Arvestades lisaks sadamatele ka muid olemasolevaid arengueeldusi – hea ühendus riigi põhimantee näol, tehniline taristu, tööstuse ja kalanduse traditsioonid, detailplaneeringutega kindlaks määratud tootmis- ja elamumaa krundid, piirkonna turismipotentsiaal, aktiivne kogukond – on Virtsu alevikul jätkuvalt oluline roll Lääneranna valla ja Lääne-Eesti ruumilises struktuuris.



Skeem 5. Lääne maakonnaplaneeringu Virtsu aleviku linnalise asustusega ala muutmise ettepanek. Maakonnaplaneeringu kohane linnalise asustusega ala on tähistatud punase

katkendjoonega. Üldplaneeringuga tehakse ettepanek laiendada linnalise asustusega ala musta katkendjoonega tähistatud ala piirini.

Üldplaneeringuga on täpsustatud Lihula linnalise asustusega ala piiri lähtudes tegelikust ja üldplaneeringuga kavandatud maakasutusest ning maastikust.



Skeem 6. Lääne maakonnaplaneeringu Lihula linna linnalise asustusega ala täpsustamine. Maakonnaplaneeringu kohane linnalise asustusega ala on tähistatud punase katkendjoonega. Üldplaneeringuga täpsustatud linnalise asustusega ala on tähistatud musta katkendjoonega

6 KASUTATUD KIRJANDUS

01. XX sajandi väärtusliku arhitektuuri register: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=architecture>).
02. Keskkonnaagentuur: <http://register.keskkonnainfo.ee>
03. Kliimaministeeriumi koduleht: <http://www.kliimaministeerium.ee>
04. Keskkonnaregistri Avalik Teenus: <http://register.keskkonnainfo.ee>
05. Läänemaa maakonnaplaneering 2030+;
06. Pärnu maakonna planeering;
07. Pärnumaa tervise- ja heaoluprofiil, 2019.
08. Pärnumaa kliimakava 2030. Pärnumaa Omavalistuste Liit, 2022.
09. Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <https://geoportaal.maaamet.ee/>
10. Transpordiamet: <https://www.transpordiamet.ee/>
11. Maastikuhoolduskavad ja maastikuhooldus. 2002. Keskkonnaministeerium;
12. Muinsuskaitseamet: <http://www.muinas.ee> ;
13. Mälestiste register: <http://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument>
14. Piirnevate omavalitsuste üldplaneeringud.
15. Riigimetsa majandamise keskus: <https://www.rm.ee/>
16. Riiklik teeregister: <https://teeregister.riik.ee/mnt/index.do>
17. Sepp, K; Jagomägi, J. Roheline võrgustik, 2002.
18. Statistikaamet. <http://www.stat.ee/>
19. Nõustik „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“ Rahandusministeerium, mai 2018.
20. Rahandusministeerium, 2015. Suunised kahanevate piirkondade säästlikuks ruumiliseks planeerimiseks
21. OÜ Hendrikson & Ko, 2018. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend;
22. OÜ Hendrikson & Ko, 2015. Eesti riigimaanteedevõrgu loomaõnnetuste registri loomine ning liiklusohutlike lõikude selgitamine;
23. Rahandusministeerium 2019. „Eesti väikeasulate uuring“.