Seletuskiri

Söderby küla Edelahansase detailplaneeringu algatamine

**I Olemasolev olukord ja mõjuala seosed**

Edelahansase ja Läänehansase katastriüksused paiknevad Söderby külas, Norrby küla poolses otsas hajaasustuse piirkonnas ja on hoonestamata. Varasemalt pole selles kohas talusid asunud. Kõlvikuliselt on planeeritav ala kogu ulatuses metsamaa. Lähimad elamud asuvad Mäemasase (kagus) ja Larase (loodes) katastriüksustel ja on maatulundusmaa sihtotstarbega.

Lähim külasüda on Norrby, mis, jääb planeeringualast põhja poole, mööda Vormsi ringteed ligikaudu 360 meetri kaugusele. Planeeritav ala piirneb põhjast, läänest ja lõunast metsaga ning idast põllumaaga, mis asub teisel pool Vormsi ringteed. Edelahansase ja Läänehansase katastriüksustel ning nende mõjualas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid. Planeeringuala jääb teega külgnevas osas teekaitsevööndisse mille hooldusala on äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit. Ehitamisel teekaitsevööndisse tuleb kooskõlastus saada Transpordiametilt.

**II Kehtiv üldplaneering**

Vormsi valla üldplaneeringu (kehtestatud 14.06.2004 Vormsi Vallavolikogu määrusega nr 8) kohaselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusega piirkonnas. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtetest Vormsi vallas (vt ptk 4.2). Arvestada tuleb sellega, et vastavalt maakonnaplaneeringule on kogu Vormsi saar miljööväärtuslik ala. Üldplaneeringust tulenevad järgmised nõuded:

* Kohustuslik on vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine (vt ptk 4.2.2.3).
* Detailplaneeringu kohustus tekib nimetatud aladel kui taotletud tegevusena kavatsetakse rajada ühele maatükile enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m või elamule lisaks rajatakse samale maatükile enam kui kuus abihoonet. (vt ptk 4.2.2.2.).
* Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi nõrgalt või keskmiselt kaitstud. Võimaluse korral tuleb praktiseerida puurkaevude ühiskasutust (vt ptk 1.16).
* Uute elektriliinide ehitamisel loopealsetel, kadastikes, rannikualal ja muudel atraktiivsetel maastikel mitte rajada õhuliine seal, kus see rikuks maastikuilmet, st tuleb paigaldada maa-alune kaabelliin (vt ptk 4.2.2.5).

Detailplaneering on üldplaneeringuga vastuolus kuna, üldplaneering kohustab väljaspool külasüdameid eluhoonete vaheliseks kauguseks jätma vähemalt sada meetrit (üldplaneering ptk 1.12; 4.2.2.2; 4.5.2.1). Alale planeeritakse eluhooned mille omavaheline kaugus jääb alla saja meetri. Seetõttu tuleb detailplaneeringuga üldplaneeringut muuta.

**III koostatav üldplaneering**

Koostatava üldplaneeringu raames tellitud rohevõrgustiku analüüsi kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku tugialale Söderby T1, mille kohaselt on ehitustegevus keelatud, metsa tuleb majandada püsimetsana, uuendusraie on keelatud, enam kui 100 a vanused puud säilitada, õõnsustega puud säilitada.

Koostatavas üldplaneeringus nähakse planeeritavat ala detailplaneeringu kohustusega Norrby küla arendusalana. Koostamisel olev üldplaneering näeb ette järgmisi suuniseid ja tingimusi:

2.9.3.4. Arendusala

* Tegemist on aladega, mis paiknevad väljaspool ajaloolisi külasüdamikke ning on kavandatud taasiseseisvumisele järgnenud perioodil.
* Maakasutus- ja ehitustingimused elamute ja nende abihoonete ehitamisel:
*  minimaalne krundisuurus elamuehituseks on Rälbys 3500 m², Borrbys 8000 m², Kersletis 10000 m²;
*  maksimaalne krundi täisehitusprotsent on 10%;
*  maksimaalne hoonete arv krundil on 5;
*  hoonetel on lubatud üks põhikorrus ja järsk (viilunurk: 40-45°) kahepoolse kalde ja räästaga viilkatus;
*  hoone maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 9 m;
*  põhihoone ehitisealune pind peab jääma vahemikku 60 m² - 200 m²;
*  abihoonete ehitamine (nii ehitusloa kohustuslikud kui ka mitte ehitusloa kohustuslikud) ei ole lubatud ilma põhihooneta, abihoone ehitusega võib alustada peale põhihoone ehitustegevusega alustamist;
*  põhihoonena ümarpalkmaja ilma voodrita ei ole lubatud ehitada;
*  kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda 10% planeeringuala ulatuses maa reserveerimist avalike teenuste jaoks (võimalikud kõrval- ja juhtotstarbed: haljasala maa-ala, puhke- ja virgestustegevuse maa-ala või ühiskondlike hoonete maa);Arendusala nõuded

**IV Seos maakonnaplaneeringuga**

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

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

* Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.
* Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida võimalusel kasutuses.

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

* Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
* Kui majandustegevuse või asustuse laienemine rohelise võrgustiku koridoridele on vältimatult vajalik, tuleb hinnata kavandatu mõju rohelise võrgustiku toimimisele ja rakendada rohelise võrgustiku toimimist tagavaid abinõusid.
* Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktseid elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelisest võrgustikust.
* Rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike koosluste olemasolu minimaalselt 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, jms).

Eeldusel, et planeeringu käigus hinnatakse planeeringu eesmärkide mõju rohevõrgustikule, ei ole vastuolus maakonnaplaneeringus rohelisele võrgustikule ning väärtuslikule maastikule ehitamise tingimustega.

**V Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, mis sätestab detailplaneeringu kohustuse kui taotletud tegevusena kavatsetakse rajada ühele maatükile enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m.

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

**VI Kokkuvõte**

Detailplaneeringu ala suurusega ca 1,3 hektarit asub Söderby küla põhjaotsas. Ala kitsendused on seotud teekaitsevööndi ja rohevõrgustikuga.

Hetkeseisuga pole alal ehitisi, kommunikatsioone ja ligipääsu. Planeeringuga soovitakse rajada 8 ehitist (2 eluhoonet ja 6 abihoonet).