

SALME VALLA RANNA-ALADE
OSAÜLDPLANEERING
aastani 2012

**SALME VALLA RANNA-ALADE OSAÜLDPLANEERING
AASTANI 2012**

**LAHENDUSTE KUJUNEMISE PÕHIMÕTTED
JA PERSPEKTIIVNE MAAKASUTUS**

SELETUSKIRI

Salme vallavalitsus
Vallavanem
Kalmer Poopuu

Hendrikson&Ko OÜ
Direktor
Peeter Luikme

Salme-Tartu 2002

EESSÕNA

Salme vallal on kümne aastane omavalitsuse staatus taasiseseisvunud Eesti Vabariigis. Selle lühikese ajaga on püütud taaselustada omavalitsusliku kogukonna juhtimistasandi traditsioone, mis pikkade aastate jooksul on kippunud ununema.

Riikliku- (ülevalt- alla) juhtimise ja otsusetegemise initsiatiivi vahetamine omavalitsusliku- (alt-üles) süsteemi vastu on keeruline ja aeganõudev protsess.

Otsusetegemise ja sõnaõiguse detsentraliseerimine kohalikule tasandile tähendab võimalust kõigil elanikel kaasa rääkida kogukonna arengu suunamises ja kohaliku elu küsimuste lahendamises. Samas tähendab see ka suurt vastutust ja kohustust kogu ühiskonna ees. Arengu suunajad peavad mõtlema strateegiliselt, hoomama tervikut ja vaatama tulevikku, et olemasolevaid ressursse oskuslikult ja heaperemehelikult ära kasutada ja majandada säästlikult, et nad säiliks ka tulevastele põlvedele.

Ressursside keskkonnasäästliku kasutamise ühe meetmena algatas salme vald ranna-alade osaüldplaneeringu mis on kohaliku elu suunav töövahend, ning väljendab elanike, huvigruppide ja organisatsioonide soovi, tahet ja võimalusi kujundada oma valla ruumilist arengut.

Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringuga algatati dialoog intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majadustegevuse määramiseks, et leida tasakaal dünaamiliste looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel.

Vallavanem
Kalmer Poopuu

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS. PLANEERINGU PROTSESS	5
2. SALME VALLA RANNA-ALADE OSAÜLDPLANEERINGU ÕIGUSLIKUD ALUSED.....	8
3. ARENGUSTRATEEGIA PÕHISUUNDADE JA MAAKASUTUSSTRATEEGIATE LAHENDUSE KUJUNEMISE LÄHTEKOHAD	9
4. PLANEERINGU PROTSESSI METOODILINE KULG	13
5. SALME VALLA RANNA-ALADE ARENDAMISE STRATEEGILISED PÕHIMÕTTED.....	15
6. MAAKASUTUSPIIRANGUD	16
6.1. RANNA-ALADE KASUTAMISE PIIRANGUD JA KITSENDUSED	16
6.2. TEISED OLULISEMAD KEHTIVAST SEADUSANDLUSEST TULENEVAD MAAKASUTUSPIIRANGUD.	20
7. OSAÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	28
8. MAADE RESERVEERIMINE JA MAAKASUTUSTINGIMUSED JUHTFUNKTSIOONIDE JA TEEMADE KAUPA.....	30
8.1. ELAMUMAADE RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED	30
8.1.1. <i>Tingimused ja soovitused elamumaade arendamiseks ja ehitustegevuse projekteerimiseks</i>	30
8.2. MAATULUNDUSMAA ARENDAMISTINGIMUSED.....	32
8.2.1. <i>Tingimused ja soovitused maatulundusmaal ehitamiseks</i>	32
8.3. ÄRIMAA RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED	33
8.4. ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA RESERVEERIMINE JA KASUTUSTINGIMUSED	33
8.5. TOOTMISMAA NING TOOTMISTEGEVUST TOETAVA TEHNOEHTISE MAADE RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED	33
8.6. KALMISTU MAADE RESERVEERIMINE JA KASUTUSTINGIMUSED.....	34
8.7. PUHKE JA VIRGESTUSMAADE RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED.....	34
8.8. PAADISADAMA MAA JA RANNALAUTRIMAA RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED	34
8.9. PUHKEOTSTARBELISE EHTISE JA KOMPLEKSI MAADE RESERVEERIMINE	35
8.10. SUPELRANNA MAA RESERVEERIMINE	35
8.11. VEE-ALADE RESERVEERIMINE	36
8.12. JÄÄTMEKÄITLUSEMAA ARENDAMISTINGIMUSED.....	36
8.13. LIIKLUSMAA RESERVEERIMINE JA ARENDAMISTINGIMUSED.....	36
8.14. TEHNILINE INFRASTRUKTUUR	37
8.15. SÄILITAMISELE KUULUVATE LOODUSVÄÄRTUSLIKE MAASTIKE JA KOOSLUSTE KASUTUSTINGIMUSED	38
8.16. TRADITSIOONILISED KÜLAMILJÖÖD JA MAASTIKUD	40
9. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	41
9.1. OSAÜLDPLANEERINGU RAKENDAMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED.....	41
9.2. ETTEPANEK MAADE MUNITSIPALISEERIMISEKS	41
9.3. ETTEPANEK MUINSUSKAITSE ALLA VÕTMISEKS	41
9.4. ETTEPANEK VALLA OSAÜLDPLANEERINGU TEGEMISEKS	42
9.5. ETTEPANEK RANNA JA KALDA ULATUSE NING EHTUSKEELUVÕÖNDI MUUTMISEKS	42
9.6. ETTEPANEK MAAKONNAPLANEERINGU MUUTMISEKS.....	42
9.7. DETAILPLANEERINGUTE KOOSTAMISE VAJADUS	42
9.8. MAJANDUSLIKUD VÕIMALUSED ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS.....	42
LISA.....	43

1. Sissejuhatus. Planeeringu protsess

Salme valla üldplaneering algatati 15.10.2001 vallavolikogu otsusega nr. 18.

Üldplaneeringu koostamiseks sõlmis omavalitsus konsultatsioonilepingu OÜ'ga Hendrikson & Ko.

Üldplaneeringu koostamise esimeseks etapiks oli lähteandmete kogumine, et saada ülevaade omavalitsuse sotsiaal-kultuurilistest-, majanduslikest- ning looduslikest eeldustest ja eripäradest ning lahendamist vajavatest võtmeprobleemidest.

Üldplaneeringu esimeses etapis (detsember 2001-veebruar 2002) viidi läbi Salme valla hetkeolukorra analüüs. Selle tulemus on „Salme valla üldplaneeringu lähteandmestiku analüüs“, mis kujutab endast Salme valla hetkeolukorda käsitlevaid andmeid ja hinnanguid sisaldavat koondmaterjali. Nimetatud dokument annab aluse Salme valla üldplaneeringu ja teiste strateegiliste arengudokumentide väljatöötamiseks. Lähteandmestiku koondis on välja toodud teemavaldkondade arengu sõlmpunktid ning territoriaalsed vajadused, millega tuleb arvestada valla strateegiliste arengusuundumuste ning eesmärkide väljatöötamisel.

Salme valla hetkeolukorra analüüs näitas, et edasist planeerimistegevust on otstarbekas organiseerida läbi erineva prioriteetsusega etappide. Asjaolu, et rannikupiirkondadele on koondunud kõige teravam arendushuvi ning sealne problemaatika ja üldine situatsioon on ülejäänud vallaga võrreldes eripärane (puudub asustus ja seega ka tehnovõrgud, sageli tegemist väärtuslike maastikega jne), tõi prioriteetse etapina välja **vajaduse rannaalade osaüldplaneeringu** järgi. Kuna huvi ehitustegevuse arendamiseks on just rannaaladel kõige tugevam ning ühtlasi vajab sealne ehitustegevus kindlatest piirangutest (eelkõige ehituskeeluvöönd) kinnipidamist, on vajalik terve rannikupiirkonna terviklik ning edasiseks arenguks õigusliku aluse andev lahendus.

Seega soovitab lähteandmestiku analüüs **jagada edasine üldplaneeringu tasemel planeerimistegevus vallas etappideks ning esimeses järjekorras alustada ranna-alade osaüldplaneeringu koostamist.**

Seetõttu otsustati algatada vallavolikogu otsusega (18.03.2002 otsusega nr 3.) Salme valla ranna-alade osaüldplaneering, et kehtestada juriidiliselt siduvad reeglid, mille kohaselt talitada tulevikus ranna-alade kasutamisel ning planeerimisel.

(üksikasjalikum ülevaade protsessist on toodud üldplaneeringu protseduuriliste lisade köites).

Käesoleva planeeringudokumendi vormistusliku ülesehituse põhimõte on planeeringu:

terviklikkus: ühes planeeringudokumendis on lahti kirjutatud vajalikud seadused, planeeringud ning planeeringualal rakenduvad piirangud ja kitsendused;

loetavus: tekst on üheselt mõistetav ja loetav ning kaardimaterjal selge ja arusaadav;

lihtsus: planeeringu ülesehitus on loogiline ja tema kasutamine lihtne.

Esimene köide „Salme valla üldplaneeringu lähteandmestiku analüüs“ annab põhjaliku ülevaate teemavaldkondade kaupa hetkesituatsiooni iseloomustavate põhiandmete kohta ning hinnangud olemasolevale olukorrale selgitamaks välja arengueeldused ja kitsaskohad Salme valla elu ja arengut puudutavates valdkondades.

Teine köide „Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu seletuskiri. Lahenduste kujunemise põhimõtted ja perspektiivne maakasutus“ kajastab ranna-alade kasutamise üldisi kokkulepituid põhisuundi, kõrgemalseisvaid kohustuslikke ning soovitavaid arengudokumente, sätestab eesmärkide kajastamise viisid ning sellest tulenevad maakasutus- ja ehitustingimused.

Üldplaneeringu kaardimaterjal.

Osaüldplaneeringu käigus on kokku kogutud ja läbi analüüsitud mitmeid erinevaid infokihte. Kuna ka üldplaneeringu kaartidele on kantud erinevatest allikatest pärinev informatsioon, võib kaardimaterjalis esineda mõningaid ebatäpsusi ning planeerijatest mitteolenevaid kõrvalekaldeid tegelikust olukorrast (näiteks: vaidlusi on tekitanud mõningad katastriandmed) Seetõttu tuleb üldplaneeringu kaardimaterjali kasutada vaid vastavalt mõõtkavale üldises täpsusastmes.

Osaüldplaneeringu seletuskirja tervikdokumendi osadena kuuluvad töösse neli kaarti:

- Kaart: Salme valla ranna-alade osaüldplaneering; Perspektiivne maakasutus, mõõtkava 1:15 000
- Kaart: Salme valla ranna-alade osaüldplaneering; Maakasutus- ja looduslikud piirangud, mõõtkava 1:15 000
- Kaart: Salme valla ranna ulatuse ja ehituskeeluvööndi kaart, mõõtkava 1:15 000
- Salme valla ranna-alade osaüldplaneering Perspektiivne elektrivarustus, mõõtkava 1:50 000, lk 38

Salme valla rannaala määratlus

Valla ranna-alade osaüldplaneeringu planeeritavaks alaks loetakse kokkuleppeliselt 600 meetri laiust ala tavalisest veepiirist. Planeeringuala laieneb planeeringu seisukohalt oluliste objektide ja alade piire järgides.

2. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu õiguslikud alused

Eesti Vabariigis on omavalitsuse territooriumi üldplaneeringu teostamise kohustus sätestatud Planeerimis- ja ehitusseadusega (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 46, 953; 1999, 27, 380; 29, 398; 398; 95, 843; 2000, 54, 348; 2001, 42, 234; 50, 283; 65, 377; 2002, 47, 297; 53, 336). Üldplaneeringu seadusejärgseteks põhiülesanneteks on:

- 1) territoriaal-majandusliku arengu põhisuundade kavandamine;
- 2) kestva ja säästva arengu tingimuste määratlemine ning nende sidumine territoriaal-majandusliku arenguga;
- 3) maakonnaplaneeringus antud tiheasustuse ja hajaasustuse piiri täpsustamine või määramine, kui kehtestatud maakonnaplaneering puudub;
- 4) väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste säilimise tagamine ning kasutamistingimuste määratlemine;
- 5) maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste kehtestamine;
- 6) territooriumi funktsionaalne tsooneerimine, mis määrab territooriumi või selle osa kasutamise juhtfunktsiooni;
- 7) põhiliste teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- 8) põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine;
- 9) puhke- ja virgestusalade määramine;
- 10) ranna ja kalda ulatuse täpsustamine;
- 11) muinsuskaitse-, looduskaitse- ja muude kaitsealuste alade ja objektide ning nende kasutamistingimuste arvestamine planeeringus vastavalt kehtestatud kaitse-eeskirjadele või põhimäärustele ja vajadusel ettepanekute tegemine kaitse-eeskirjade või põhimääruste täpsustamiseks;
- 12) vajadusel ettepanekute tegemine maa-alade ja üksikobjektide kaitse alla võtmiseks;
- 13) riigikaitsealuste maa-alade määramine;
- 14) vajadusel ettepanekute tegemine kehtiva maakonnaplaneeringu muutmiseks.
- 15) keskkonnamõju hindamine (RT I 2000, 54, 348)

Planeerimis- ja ehitusseadus § 8 lõige (2) lubab koostada üldplaneeringut ka omavalitsusüksuse osade kaupa.

Paljudel juhtudel on see otstarbekas eelkõige kiiresti arenevate, täpsemat käsitlemist vajavate või keerukate probleemidega piirkondade puhul.

Lisaks üldplaneeringu põhiülesandeid määratlevale Planeerimis- ja ehitusseadusele tuleb üldplaneeringu koostamisel arvestada ka teiste Eesti Vabariigi õigusaktide ja normatiividega.

Käesoleva osaüldplaneeringu puhul omab eriti olulist tähtsust Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382; 1999, 95, 843; 2001, 50, 290; 2002, 61, 375), mille rakendamisel on tihti ilmnenud erinevaid probleeme nii seaduse sätete tõlgendamisel kui asjaajamisel.

Muud olulisemad seadusandlikud aktid on:

- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus
- Asjaõigusseadus
- Säästva arengu seadus
- Kaitstavate loodusobjektide seadus
- Muinsuskaitse seadus
- Veeseadus
- Kinnisasja sundvõõrandamise seadus

(Vt. Lisa 1)

3. Arengustrateegia põhisuundade ja maakasutusstrateegiate lahenduse kujunemise lähtekohad

Strateegiline planeerimine on süstemaatiline meetod ressursside pikaajaliseks säästvaks majandamiseks. Omavalitsuse peamine eesmärk on nii välistest kui sisemistest ressurssidest ülevaate saamine, nende hindamine, peamiste võtmeressursside leidmine ning seejärel nende kasutamise tasakaalu tagamine mis kindlustab üldiste huvide kokkuleppe ja erahuvide maksimaalse rahuldamise.

- Tasakaalu saavutamine on komplitseeritud kuna sageli ristuvad eri võimutasandite omavaheliste suhete ning äri sektori, valitsusväliste organisatsioonide ja teiste osalejate huvid. Salme valla ruumilise arengu peamine probleemide ring on koondunud valla ranna-aladele mis kujutavad endast nii kriitilise tähtsusega looduslikku-, kui ka olulist sotsiaal-majanduslikku puhke ja elamumajanduse (asustuse) ressursi ning tekitavad huvide konflikte. Ranna-alade näol on esmajoones tegemist nn. kriitilise loodusliku kapitaliga, Eesti ühe suurima loodusrikkusega, mille väärtuslikud rannametsad, iseloomulikud pinnavormid, tundlikud rannakooslused ning ajalooline kultuuripärand on ressurss mis vajab kaitset ja säilitamist. Ranniku poollooduslikud kooslused on kergesti haavatavad ning nende tasakaal on väga ebakindel. Nii vale tegevus kui põhjendamatu tegevusetus võivad ranniku seisundit järsult ja pöördumatult muuta. Teisalt omab rannik suurt sotsiaal-kultuurilist ning majanduslikku väärtust. Rannikupiirkondadele on koondunud terav arendushuvi elamuehituse ja turismi potentsiaali ärakasutamiseks. Asustuse, elamuehituse, puhke- ning turismimajanduse poolne tugev surve tõstatab küsimuse ressursi ulatuslikust kasutamisest ja külastatavusest sageli taluvusvõimet ületaval määral. Selle tagajärjel toimub kasvukohtade ja elupaikade hävimine, saastamine, reostamine ja häirimine inimeste poolt.

Pea kõikide huvirühmade, sealhulgas ka majanduslike huvigruppide arendamis-, ja investeerimisprotsesside juhtimise eesmärgid on konkreetsed ja nende saavutamiseks planeeritavad tegevused planeeritud eesmärgi mastaabist lähtuvad.

- Demokraatliku maailmavaate järgi ei ole üheski ühiskonnas eelisõigustatud, kõigi huvirühmade hääl on võrdse kaaluga ja seda tuleb arvestada. Seetõttu võib osutada vajalikuks kõigi huvirühmade häälte tasakaalustamiseks ja kompenseerimiseks sätestada avalik-õiguslikke kitsendusi ja piiranguid. Vastavalt Säästva arengu seadusele (Vt. Lisa. 1) võib omandi käsutamise ja ettevõtlusega tegelemise õigust kooskõlas seadustega kitsendada, seda lähtudes vajadusest kaitsta loodust, kui inimkonna ühisvara ja rahvuslikku rikkust. Üldplaneeringuga võidakse kohaldada kinnisasja sundvõõrandamist omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (Vt. Lisa 1) alusel mis sätestab kinnisasja sundvõõrandamise aluse ja korra.

Huvi- või kasutusvastuolud ressursside kasutamisel on lahendatavad erinevate huvide sobitamisega ressursside ühiskasutamise läbi. Erinevate huvide sobitamise võimalus, nende vahelise koostöö võimaluste analüüs ja konfliktialüüs võimaldavad hinnata planeeringuvariante ning nende mõju keskkonnale tervikuna.

- Keskkonna terviklik, pikaajaline ja säästlik ühistel väärtushinnangutel baseeruv analüüs tingib erinevate sektorite ja tasandite tihedat kaasamist planeerimisprotsessi. Kohaliku arengu planeerimine ei ole üksiku planeeringu koostamine, vaid eri planeeringu- ja haldustasandite interaktiivselt koostöövõime protsess/süsteem, kus

temaatika kus muuhulgas rõhutatakse rannikuvööndi ja saarte integreeritud arendamise vajadust.

VASAB 2010 koostöö raames kiideti 1996 aastal Tallinnas toimunud ministrite konverentsil heaks programmdokument "**Soovitused Läänemere rannikualade planeerimiseks**", mille raames töötati välja ühised rannikualade ruumilise planeerimise eesmärgid ja soovitused. Dokumentis käsitletakse rannikualade arengu juhtimist kui laia sotsiaalset, majanduslikku ja ökoloogilist ülessannet mille püüdluseks peaks olema kogu planeeringualase tegevuse koordineerimine ja kooskõlastamine. Dokumenti eesmärgid on:

- igasugune tegevus rannikualadel peab soodustama säästlikku arengut, kindlustama elanikele sobivad elamistingimused ning garanteerima rannajoone dünaamilise tasakaalu, bioloogilise mitmekesisuse ja kultuuripärandi säilimise,
- rannikualade majanduslikku potentsiaali tuleb toetada ja arendada, s.o. linnade ja asulate areng, majandustegevus ja infrastruktuur rannikualadel peavad majanduslikult, sotsiaalselt ja ökoloogiliselt olema säästvad,
- säästva majanduskasvu ja rannikualade arengu eeltingimuseks tuleb pidada bioloogilise mitmekesisuse ja kultuuripärandi säilitamist ning loodusressursside säästlikku kasutamist mõlemal pool rannajoont,
- rannikualad tuleb loodus-ja kultuuriressursside ning puhkehuvisid kahjustada võivatest ehitistest ja infrastruktuurist hoida nii puhtana kui võimalik,
- maakasutus ja ehitiste mastaap ning muudatused rannikualade füüsilises keskkonnas peavad olema sobitatud kultuuripärandi ning maastiku looduslike ja füüsiliste tingimustega, seda eriti saarestikes, saartel, maakitsustel ja leetseljaketel,
- rannikualade kultuuripärandit, loodus-ja maastikulisi väärtusi tuleb kaitsta selleks sobiliku planeerimise ja arengu juhtimise kaudu,
- maareformi mõju rannikualade maastikulistele väärtustele tuleb viia miinimumini,
- tagada tuleb rannikualade puhkeväärtuste ja looduse ilu kaitse ning inimeste juurdepääs rannikule ja kogu rannajoonele,
- ergutada tuleb üldplaneeringute koostamist tiheasustusega aladel ning keskkonnasõbralike tehnoloogiate, transpordisüsteemide ja energiaallikate väljatöötamist.

OLULISEMAD ÜLERIIGILISED JA MAAKONNAPLANEERINGUD

Üleriigiline planeering „**EESTI 2010**“ on koostatud planeerimis- ja ehitusseaduse (Vt. Lisa 1) alusel. „Eesti 2010“ lähtub sellest, et ruumilise arengu kujundamine peab olema põhjendatud üldiste sotsiaal-majandusliku arengu vajadustega, ta peab olema avalik, demokraatlik ja interaktiivne. Eesti 2010 üldised sihised on:

- Inimese põhivajaduste rahuldamise ruumiline tagamine
- Asustussüsteemi- ja maastikustruktuuri väärtuste säilitamine ja edasiarendamine
- Asustuse ruumiline tasakaalustamine
- Eesti hea ruumiline sidumine Euroopaga
- Looduskeskkona hea seisundi säilitamine ja parandamine

Nimetatud sihtidest lähtuvalt käsitletakse ruumilist arengut viie peamise komponendi - asustus, transpordiühendused, energeetika ning roheline võrgustik - kaupa.

Üleriigilise planeeringuga sätestatud **asustussüsteemi** suundumuste olulisemate eesmärkidenä peab Salme valla kontekstis käsitlema asustuse ruumilise tasakaalustatuse printsiipi, eriti hajaasustussüsteemi arengut rõhutavat strateegiat, kus olulise punktina on märgitud keskuste ja nende lähitagamaa koostöö suurendamist, arenguvööndite kontseptsiooni ning infotehnoloogilist arengut. Keskusi täiendavate maapiirkondade puhul tõuseb järjest enam esile puhta, ökoloogiliselt mitmekesise ja esteetiliselt nauditava elukeskkonna väärtus, mis on oluliseks konkurentsifaktoriks infoühiskonna tekkega seotud kvalifitseeritud ja kõrgpalgaliste töökohtade kaug- ja kodustöötamise paigutamisel. Puhas loodus ja maapiirkondade hõre asustus pakub võimalusi looduslähedaseks turismiks, puhkuseks ning suvekodude ja kõrgetasemeliste privaatsete elamupiirkondade rajamiseks.

Eestile omase asustussüsteemi ja maastikustruktuuri väärtuste säilitamise ja edasiarendamise ning ruumilise tasakaalustamise printsiibid:

- maa-asulate hea transpordiühendus maakonnakeskustega, infotehnoloogia kasutuselevõtt ning omavalitsuste piirkondlik koostöö;

- **uue haja-asustuse vältimine;**
- pärandkultuurimaastike väljaselgitamine ja nende kasutusrežiimi täpsustamisene planeeringutes;
- asustuse ja maakasutuse planeerimine rohelise võrgustiku põhimõtteid arvestades võimaldades kõrgväärtusliku elukeskkonna kujunemist;
- arenguvööndite ja piiriülese koostööpiirkondade kujundamine;
- saarte ja mandri vahelise ühenduse parandamine.

Saare maakonnaplaneering sätestab kogu maakonna strateegilised tegevussuunad. Salme valla kui atraktiivse loodus- ja kultuurilise keskkonna seisukohalt on olulised ära märkida järgnevad strateegilised eesmärgid:

- loodussõbraliku ja säästva arengu printsiipidest lähtuva turismimajanduse arendamine kombinatsioonis transiiditurismi teenuste osutamisega;
- muinsuskaitsete ja loodusobjektide atraktiivne eksponeerimine;
- infrastruktuuri väljaarendamine ning kaasajastamine;
- kohalikul toorainel põhineva tootmistsükli väljaarendamine;
- ajalooliselt väljakujunenud tegevusalade kaasajastamine ja uute turundustrateegiate kujundamine;
- alternatiivsete sektorite väljaarendamine (mahepõllumus, marjad);
- infotehnoloogial põhineva ökoloogiliselt puhta allhanketööstuse kujundamine.

Sätestatakse ühedimensioonilise majanduskeskkonna ja monofunktsionaalsete asumite vältimise üldised prioriteedid. Sellega seoses tuleb soodsad arengutingimused säilitada kõigile tegevusaladele, ühe majandusharu tõus ei tohi toimuda teiste arvelt vaid ainult koostöös teistega.

Olulisemad arvestatavad sektorarengukavad on järgmised:

- Riiklik keskkonna tegevuskava
- Keskkonnastrateegia
- Riiklik Turismi Arengukava 2001-2004
- Eesti elamumajanduse arengukava kuni 2010. aastani
- Kütuse- ja energiamajanduse pikaajaline riiklik arengukava
- Eesti majanduse arengukava 1999 - 2003
- Eesti põllumajanduse arengustrateegia
- Majanduspoliitika memorandum
- Majanduskasvu prognoos aastateks 2001-2004
- Eesti laste- ja perepoliitika alused
- Transpordi arengukava aastateks 1999-2006
- Eesti Vabariigi julgeolekupoliitika alused
- Vabariigi Valitsuse tegevuskava EL-ga liitumiseks aastatel 2001-2003

„**Saaremaa energiakasutuse strateegia ja tegevuskava aastani 2015**“ (AS Estivo, 2001)

4. Planeeringu protsessi metoodiline kulg

Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringuga algatati dialoog intensiivselt areneva rannikupiirkonna kasutamise ning majadustegevuse määramiseks, et leida tasakaal dünaamiliste looduslike protsesside ning piirkonna majandusliku arendamistegevuse/huvide vahel.

Salme valla osaüldplaneeringu protsessi käigus viidi läbi kaks avalikku arutelu-seminari. Esimesel avalikul arutelul tutvustati algatatud osaüldplaneeringu lähteseisukohti ning probleemideringi planeeringu esimeses etapis selgunu põhjal. Tutvustati seni tehtud tööd ning olemasolevatest andmetest selgunut.

Arutelule oli kutsutud spetsialistid maavalitsusest, Saaremaa keskkonnateenistusest, kohalikud ettavõtjad, maaomanikud ja elanikud, piirkonna vastu huvi üles näidanud kinnisvarafirmad ja teised huvigrupid eesmärgiga ära kuulata ning arvestada kõikide osapoolte arvamusi, seisukohti, soove ja huve planeeritava piirkonna arendamisest ning tuleviku kujundamisest. Eesmärk oli avaliku arvamuse ja erinevate kõrgemalseisvate arengudokumentide alusel välja töötada valla ranna-alade ruumilise tzoneeringu ehitus- ja majadustegevuse ning planeerimise üldised põhimõtted.

Esimesel arenguseminaril toimus rühmatöö huvigruppide kaupa. Erinevate huvigruppide poolt soovitatavate arengusuundumuste väljatöötamiseks moodustati järgnevad valla ja maakonna, Saaremaa keskkonnateenistuse, muinsuskaitse, kinnisvaraarendajatest, kohalikest elanikest jt. spetsialistidest koosnevad töögrupid: (Töögruppide koosseis vt. Lisade köide.)

1. Üldtöögrupp.
2. Arendajate, kinnisvara, majanduse töögrupp.
3. Loodus-, muinsus- ja keskkonnakaitse ning turismi töögrupp.

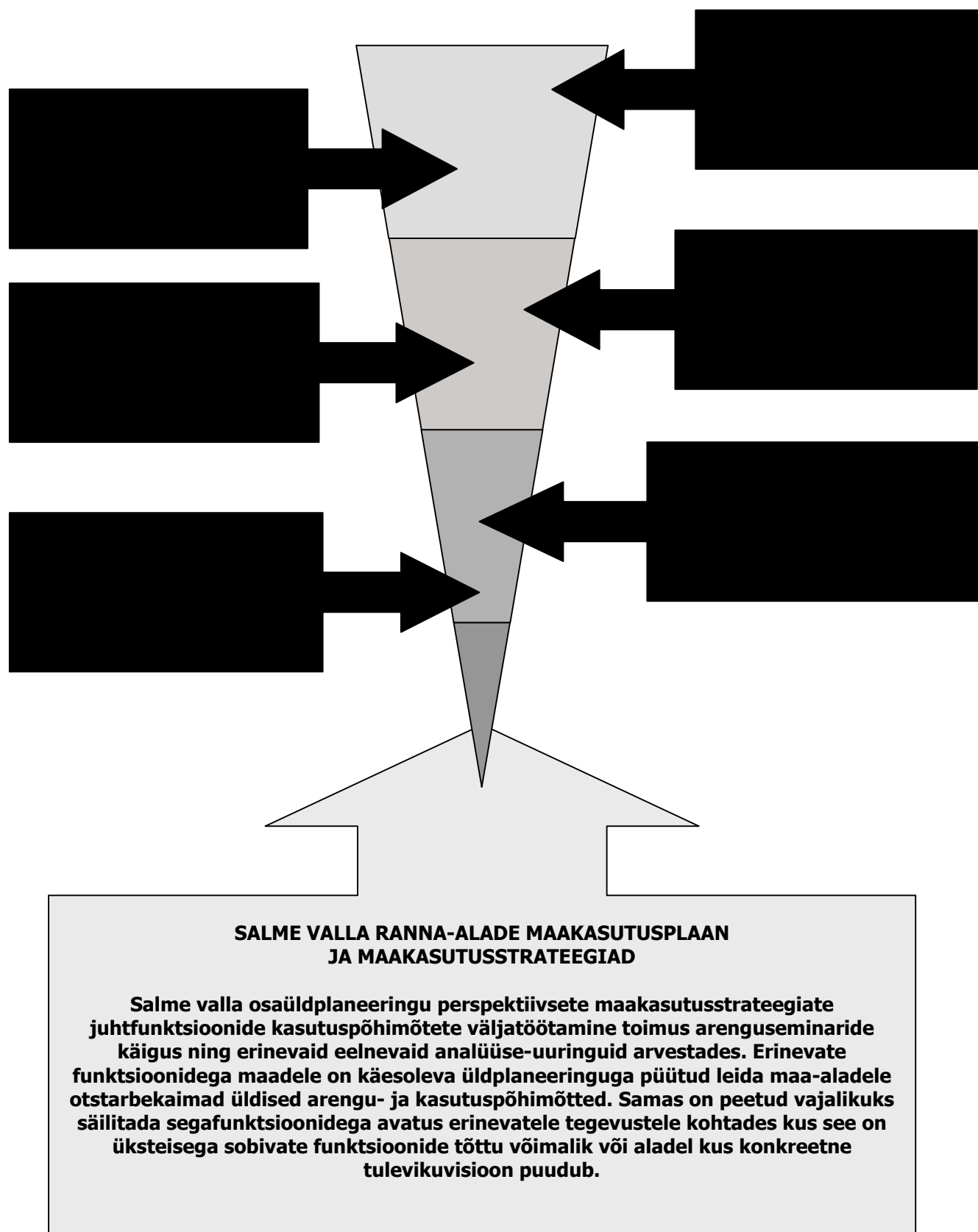
Töörühmadel paluti kaardile kanda võimalikult täpselt oma huvidega seonduvad seisukohad ja eesmärgid planeeritava ala arendamisel ning maakasutuse perspektiivsel planeerimisel. Üheks olulisemaks töörühmade ülesandeks oli ettepanekute tegemine ranna ja kalda ulatuse ning ehituskeeluvööndi täpsustamiseks ja muutmiseks ning seejärel oma ettepanekute põhjendamise ja argumenteerimise teiste töörühmade juuresolekul. See meetod võimaldab välja selgitada võimalikud konfliktsituatsioonid ruumikasutuses ning toob esile kõige teravamad tähelepanu vajavad aspektid maakasutuse planeerimises.

Aluskaardiks, millele paluti joonistada, oli Salme valla tugiplaan ehk kaart, mis käsitles maakasutuse hetkeolukorda (katastris registreeritud sihtotstarbed), valitud Eesti baaskaardi andmekihte, loodus-, ja muinsuskaitse infokihte ning kehtivaid seadustest tulenevaid piiranguid ja kitsendusi.

Teiseks oluliseks sammuks planeeringu protsessis oli Saaremaa keskkonnateenistuse poolne kaardi täiustamine ning info aktualiseerimine vastavalt nende käsutuses olevatele andmetele ning informatsioonile.

Teisel avalikul arutelul-seminaril toimus planeeringu eskiislahenduse tutvustus ja analüüs. Hendrikson & Ko koostas planeeringu eskiiskaardi arvestades töörühmade väljundit perspektiivsesse maakasutusplaani. Eskiiskaardi lahenduste väljatöötamine toimus pidevas koostöös vallavalitsuse spetsialistide ning strateegilise keskkonnamõju hindajaga. Seminari käigus tehti eskiislahendusse töörühmade (huvigruppide) poolseid täiendusi ja parandusi. Vaadati üle konfliktsemad alad ning nende lahendamise võimalikud kompromissvariandid.

Joonis 2.1.1 Salme valla osaüldplaneeringu väljatöötamise metoodiline kulgemine



5. Salme valla ranna-alade arendamise strateegilised põhimõtted

- 1. Ranna-alade kui omaavalitsuse sisemise ressursi kasutamine piirkonna arengu põhihoovana. Eesmärk on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond ja biotoobid ning neid kasutada jätkusuutliku majandusliku ja sotsiaalse arengu huvides, st rannikualasid puudutav perspektiivne arendustegevus peab samaaegselt edendama majanduslikku arengut ning kindlustama looduse, bioloogilise mitmekesisuse, maastiku ja kultuuripärandi kaitse, avalikkuse juurdepääsu ja vaba liikumise kogu rannikualal.**
- 2. Planeeritava ala elukeskkonna atraktiivsuse ja elujõulisuse arendamine liikluskorralduse, infotehnoloogia (teleside), kommunikatsioonide ja kõigi inimeste ruumiliste põhivajaduste kättesaadavuse rahuldamise kaudu.**
- 3. Tulenevalt planeerimise protsessi käigus huvigruppide tööst selgunust ja kõrgemalseisvate arengudokumentide („Üleriigiline planeering Eesti 2010“ ning „VASAB 2010 Soovitused Läänemere rannikualade planeerimiseks“) soovitustest hoidutakse Salme vallas uue haja-asustuse rajamisest/tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Elamumaade planeerimise põhimõtte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas.**
- 4. Maakasutus ja ehitiste mastaap ning muudatused rannikualade füüsilises keskkonnas peavad olema sobitatud kultuuripärandi ning maastiku looduslike ja füüsiliste tingimustega.**
- 5. Atraktiivne ajaloo- ja kultuuripärandil tuginev traditsiooniline elulaad tuleb siduda ökoturismiga.**
- 6. Planeeritaval alal määratletud väärtuslike loodusmaastike, -koosluste ja -objektide (vääriselupaigad, märgalad, pärandkooslused, Natura 2000 alad) sidumine ühtsesse rohelistesse infrastruktuuri ning nende säilitamiseks tasakaalustatud arengu saavutamise eesmärgil täiendavate vallapoolsete kasutustingimuste määramine.**

6. Maakasutuspiirangud

6.1. Ranna-alade kasutamise piirangud ja kitsendused

Lähtudes säästliku ja alalhoidliku arengu ning loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest on veekogude kallastel kehtestatud mitmesugused piirangud ja kitsendused.

Ranna ja kalda laiused ning sellest tingitud kitsendused on sätestatud **Ranna ja kalda kaitse seadusega** (Vt. Lisa 1) ning need kehtivad seni, kuni kohalik omavalitsusüksus täpsustab need valla või linna üldplaneeringu kehtestamisega.

Ranna ja kalda kaitse seadusega (Vt. Lisa 1), on sõltuvalt veekogude valgala pindalast määratud veekogude **kallaste ulatus**. Kallas on merd, järvi, jõgesid, veehoidlaid ja veejuhtmeid ääristav, veekogu tavalisest veepiirist algav maismaavöönd. § 3 kohaselt on kalda ulatus hajaasustusalal üle 10 ha suuruse pindalaga järvedel ja veehoidlatel (**Riksu järv**), üle 25 km² suuruse valgala jõgedel ja veejuhtmetel (**Salme jõgi**) ning Läänemere, Peipsi ja Võrtsjärve randadel **200 m**.

Viie kuni 10 ha suuruse pindalaga järvede ja veehoidlate ning 10 kuni 25 km² suuruse valgala jõgede ja veejuhtmete (**Sopi oja, Tehumardi peakraav, Möldri oja**) kaldad on 100 m laiused.

Ülejäänud veekogudel kehtestab kalda ulatuse kohalik omavalitsusüksus vähemalt 10 m laiuselt, aga mitte rohkem kui 25 m. (**Lõu oja-25 m**)

Rannal ja kaldal on **ehituskeeluvöönd**. Salme jõe puhul on ehituskeeluvöönd 50 m, Sopi ojal, Tehumardi peakraavil ja Möldri ojal 25 m.

Rannal ja kaldal on **veekaitsevöönd**, Läänemeresel 20 m, teistel järvedel, veehoidlatel, jõgedel ja kanalitel 10 m.

Veeseadus (Vt. Lisa 1) sätestab kallasraja mõiste. **Kallasrada** on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres ning asub kaldavööndis.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

Kallasraja laius on:

- 1) laevatatavatel veekogudel 10 meetrit;
- 2) teistel veekogudel 4 meetrit;
- 3) suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

Vabariigi Valitsuse määrus (RT I 1997, 73, 1205; 2000, 80, 513) **Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine.**

Salme valla osaüldplaneeringu alale jäävad avalikult kasutatavate veekogud:

	Valgala, km ² /ha	Ranna ja kalda ulatuse m	Ehituskeeluvöönd m
Salme jõgi	25,5 km ²	200	50
Riksu järv (või Riksu laht?)	54 ha	200	50

Tervisekaitsenõuded supelrannale ja suplusveele. (VVm RT I 2000, 64,407) 15.aprillil 2001 kehtima hakanud määrus kehtestab üldnõuded veekogu vee kvaliteedile; heitvee suubla lähedusele (mitte lähemalt kui 200 m); võimalike reostusallikate lähedusele (mitte vähem kui kaks kilomeetrit); veekogu põhjale, sügavusele ja voolukiirusele; müratasemele, põhjavee tasemele (vähemalt 0,5 m sügavusel maapinnast); veesõidukite kasutamisele; supelranna koormusele (vähemalt 4 m² maismaa pindala ühe kasutaja kohta); teenindusasutuste kaugusele; parklale; hoonetele, rajatistele ja seadmetele.

Käesoleva Salme valla ranna-alade osäüldplaneeringu peamine eesmärk oli täpsustada planeeringuga mere ranna ulatus ning ehituskeeluvöönd ja sellest tulenevalt ranna-alade erinevate funktsioonidega maade üldised arengu- ja kasutuspõhimõtted.

Ranna ja kalda ulatuse ja ehituskeeluvööndi täpsustamine, suurendamine ja vähendamine toimub maakonnaplaneeringu alusel kehtestatud valla või linna üldplaneeringuga Ranna ja kalda kaitse seaduses ettenähtud korra alusel:

Paragrahv 6. Ranna ja kalda ulatuse täpsustamine

(1) Ranna ja kalda ulatust saab vähendada või suurendada maakonnaplaneeringu alusel kehtestatud valla või linna üldplaneeringuga, lähtudes looduslikest ja majanduslikest tingimustest, nagu kõlvikute ja kinnisasjade piirid, teed, elektri- ja sideliinid või muude tehnovõrkude trassid, veekogud või veejuhtmed, metsasihid, metsakategooriad, valgala vähenemine.

(2) Ranna ja kalda ulatuse vähendamiseks on vaja keskkonnaministri nõusolekut.

(3) Looduses äratuntava piiri kasutamise või kõlvikute poolitamise vältimise eesmärgil võib ranna ja kalda ulatust suurendada 300 meetrini.

Paragrahv 7. Ranna ja kalda ulatuse muutmine

(1) Üleujutataval rannal või kaldal võib selle ulatust arvestada kõrgveepiirist maismaa suunas.

(2) Kui tavalise veepiiri ja tema ääres paikneva kaldaastangu vahe on väiksem kui 200 m, laieneb rand ja kallas 100 m võrra astangu ülaservast maismaa suunas, saarte randadel 200 m võrra.

Käesolevale valla osäüldplaneeringule on seaduslikuks aluseks kõikide Saaremaa valdade poolt kooskõlastatud ja **kehtestatud Saare Maakonnaplaneering**, millega lähtuvalt Planeerimis ja ehitusseadusega maakonnaplaneeringule määratud ülessannetest ⇒ sätestati soovituslik (mitte otseselt siduv maaomanikele) ehituskeeluvöönd kogu maakonna ulatuses. Maakonnaplaneeringus rannikuvööndi ehituskeeluvööndi määramise lähtematerjaliks/aluseks oli Eesti keskkonnaministeeriumi poolt 1991 aastal tellitud töö "EV rannikuvööndi kaitse skeem. Saaremaa ehituskeelualad.", töö teostajaks oli AS „Eesti maahitusprojekt“.

Käesoleva osäüldplaneeringu raames väljatöötatud ranna-alade arendamise ja kasutamise strateegiliste põhimõtete järgselt oli lahenduse üldeesmärgiks tasakaalustatud ruumilise arengu eelduste tagamine kogu planeeritaval alal. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse

täpsustamisel lähtuti olemasolevatest looduslikest ja majanduslikest tingimustest ja nende alusel ajalooliselt kujunenud ehitusjoonest. Suurt tähelepanu pöörati väärtuslikele rannametsadele ning iseloomulikele pinnavormidele.

Erinevate planeeringuvariantide ja huvigruppide eesmärkide arvestamise ja analüüsi tulemusena kujundas kohalik omavalitsus lõpliku planeerimisettepaneku seisukoha mille järgselt:

RANNA ULATUS

- **Peaaegu kogu planeeritava ala ulatuses järgib mere ranna ulatus lähtudes Ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud -200 meetrist.**
Kohtades, kus see ei ole otstarbekas:
 - suurendatakse ranna ulatust Ranna ja kalda kaitse seaduse §7 lg (1)-ga lubatud kõrgveepiirist maisamaa suunas.
 - järgitakse maakonna planeeringuga sätestatud ehituskeeluvööndit (maakonnaplaneeringuga määrati vaid ehituskeeluvöönd).

Ranna ulatuse suurendamine ja vähendamine hajaasustusalal muudab rannal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate senist maakasutust:

Ranna ja kalda kaitse seadus Paragrahv 9. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused

(2) Rannal ja kaldal on keelatud rajada ja laiendada:

- 1) tootmisobjekte ja ladusid, kus kasutatakse, tekitatakse või ladustatakse I, II ja III ohtlikkuse klassi kuuluvaid aineid;
- 2) tootmisobjekte, millest lähtuv kahjulik mõjutus ulatub veekaitsevööndile või supelrannale.

(10) Rannal ja kaldal on keelatud:

- 1) üleujutatavatel aladel reoveesetete laotamine. Sõltuvalt üleujutuse sagedusest võib piirnormidega keelata ka keemiliste taimekaitsevahendite ja väetiste kasutamine, välja arvatud käesoleva paragrahvi 11. lõikes sätestatud erandjuhtudel;
- 2) kalmistute ja loomade matmispaikade rajamine;
- 3) karjatamine siseveekogude veekaitsevööndis puittaimestikuga alal.

(11) Rannal ja kaldal taimehaiguste ja -kahjurite puhanguliste kollete likvideerimine mürgkemikaalidega toimub keskkonnaministri või tema poolt volitatud ametiisiku igakordsel loal. [08.12.1999]

(12) Metsa- või põllumajandusliku sihtotstarbega kinnisasjale ehitusõiguse seadmiseks rannal või kaldal on vajalik keskkonnaministri nõusolek.

(13) Majandustegevuse keeld veekaitsevööndis ei laiene karjatamisele, heina niitmisele ja roo lõikamisele, kui:

- 1) sellega ei rikuta ega hävitata puittaimestikku ja pinnast;
- 2) peetakse kinni keskkonnaministri poolt määratud keeluaegadest pesitsevate lindude kaitseks.

Ranna ja kalda kaitse seadus, Paragrahv 11. Loodusvarade kasutamise kitsendused

(1) Maavarade ja maa-ainese kaevandamine on keelatud veekaitse-vööndis ning ülejäänud ranna ja kalda alal lubatud keskkonnaministri loal.

(2) Läänemere, Peipsi ja Võrtsjärve rannal asuvate metsade juhtfunktsioon on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine ning need kuuluvad kaitse- või hoiumetsade kategooriasse. Metsa lõppraie nimetatud veekogude randadel on lubatud ainult turberaiena.

(4) Metsa juhtfunktsiooni muutmiseks rannal ja kaldal on vajalik keskkonnaministri nõusolek.

EHITUSKEELUVÖÖND

- **Vastavalt looduslikele ja majanduslikele tingimustele ning arvestades maakonnaplaneeringu soovitusliku ehituskeeluvööndiga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit rannakülade paiknemise ajaloolistes asukohtades ning nende vahetus läheduses arvestades ajalooliselt väljakujunenud ehitusjoont ja asustusstruktuuri, maastikulisi omadusi ning üleujutatavaid alasid.**
- **Ehituskeeluvööndit suurendatakse üleujutatavatel aladel kõrgveepiirini juhul kui kõrgveepiir ulatub kaugemale kui 200 m tavalisest veepiirist ning lähtuvalt looduslikest ja majanduslikest tingimustest valdavalt mööda kõlvikute ja rannamaantee piire arvestades ka maakonnaplaneeringuga sätestatut.**

Ülejäänud kohtades järgitakse:

- **Ranna ja kalda kaitse seadusega kehtestatud ehituskeeluvööndit – 200 m tavalisest veepiirist.**

Ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine muudab rannal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate senist ehitusõigust ja maakasutust.

Ranna ja kalda kaitse seadus, Paragrahv 9. Ranna ja kalda kasutamise kitsendused hajaasustusalal

(8) Ehituskeeld ei laiene üld- ja detailplaneeringute alusel rajatavale, rekonstrueeritavale või taastatavale:

- 1) veeliikluse ja veehaarde objektile;
- 2) tehnilisele kommunikatsioonile;
- 3) seirejaamale ja hüdrograafiateenistuse objektile;
- 4) kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud rajatistele;
- 5) maaparandussüsteemile, välja arvatud poldritele;
- 6) riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse otstarbega ehitusele;

7) olemasolevale ehitisele, kui selle rekonstrueerimine ei ole keelatud vastavalt käesoleva paragrahvi 2. lõikele;

8) taluhoonestusele algses kohas, kui kinnisasja kõlvikute sihtotstarbeks on põllu- või metsamajanduslik kasutamine.

Ranna ja kalda kaitse seadus, Paragrahv 14. Riigi ostueesõigus

(1) Riigil on ehituskeeluvööndi piires asuva või sellesse ulatuva kinnisasja võõrandamisel ostueesõigus, mida eelistatakse muul alusel seatavale ostueesõigusele. Ostueesõiguse teostamisel esindab riiki keskkonnaminister.

Ranna ja kalda kaitse seadus, Paragrahv 20. Kahjude hüvitamine

(2) Kui kinnisasi jääb kogu ulatuses ehituskeeluvööndi piiridesse, on selle omanikul õigus nõuda endale samas piirkonnas riigimaale tasuta hoonestusõiguse seadmist.

Lisaks Ranna ja kalda kaitse seadusest tulenevatele piirangutele ja maakasutuse kitsendustele on looduse mitmekesisuse säilitamiseks ranna-aladel toodud valla poolsed täiendavad soovitused. vt. Pt 8.

6.2. Teised olulisemad kehtivast seadusandlusest tulenevad maakasutuspiirangud.

SANITAARKAITSETSOONID

Kalmistute sanitaarkaitsevöönd on elu- ja ühiskondlike hooneteni 100 m tsentraalse veevarustuse korral ning 300 m šahtkaevude korral. Objektide projekteerimine ja ehitamine kaitsevööndisse tuleb kooskõlastada tervisekaitsetalitusega. (???. 2.07.01.-89)

Veehaarde sanitaarkaitseala on olmevee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus vee omaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus on vastavalt Veeseadusele 50m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud:

- 1) veehaarderajatiste teenindamine
- 2) metsa hooldamine
- 3) heintaimede niitmine
- 4) veeseire

Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusena kas üle 30 m või üle 50 m rakendatakse Ranna ja kalda kaitse seadusega (Vt. Lisa 1) ranna ja kalda kaitseks sätestatud kitsendusi.

Vastavalt **Välisõhu kaitse seadusele** (Vt. Lisa 1) on püsiva asukohaga saasteallikate ehk paiksete saasteallikate ümber sanitaarkaitseala.

Paikse saasteallika sanitaarkaitseala

(1) Kui saasteallika valdajal on tehnilistel või majanduslikel põhjustel võimatu vältida saastetaseme piirväärtuse ületamist väljaspool oma territooriumi, võib ta taotleda sanitaarkaitseala moodustamist saasteallika ümber.

(2) Sanitaarkaitseala on maa-ala saasteallika ümber, mille piires kehtivad sotsiaalministri määrusega kehtestatud eritingimused ning mille kohal oleval õhus võib saastetaseme piirväärtust ületada.

(3) Sanitaarkaitseala piirid määravad valla- või linnavalitsused kokkuleppel saasteallikaga piirnevate maavaldaajatega.

LOODUSKAITSE

Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitseks on vastavalt Kaitstavate loodusobjektide seadusele (Vt. Lisa 1) kehtestatud kuni 50 m raadiusega piiranguvöönd.

Salme valla ranna-alade planeeringualas asuvad osaliselt või täielikult järgmised kaitstavad looduse üksikobjektid ja looduskaitsealad:

- **Sepa Suurkivi** Lahetaguse külas;
- **Kaugatoma-Lõu maastikukaitseala**, moodustatud Kingissepa Rajooni RSN TK 18. detsembri 1973. a otsusega nr 22 kaitse alla võetud Kaugatoma panga baasil eesmärgiga kaitsta Kaugatoma panka ja Lõu loopealset; **kaitse-eeskiri kinnitatud Vabariigi Valitsuse 21. novembri 2000. a määrusega nr 380**
- **Viieristi looduskaitseala**, moodustatud Kingissepa Rajooni TSN TK 3. aprilli 1965. a otsusega nr 32 kaitse alla võetud maastiku üksikelemendi Viieristi mäed ja botaanilise objekti Luuderohu ja jugapuu kasvukoht baasil eesmärgiga kaitsta Koltsi järve, unikaalset allikasood ja sealseid haruldasi taimekooslusi, Litoriinamere rannaastangut, Viieristi luiteid ning I kategooria kaitsealuseid liike; **kaitse-eeskiri kinnitatud Vabariigi Valitsuse 6. juuni 1997. a määrusega.**
- **Järve maastikukaitseala**, (osaliselt Kaarma vallas) – moodustatud Kingissepa Rajooni RSN TK 03. aprilli 1965. a otsusega nr 32 kaitse alla võetud Järve luidete baasil; **kaitseala kaitseeskirjale on koostatud ekspertiis.**
- **Ooslama looduskaitseala**, moodustatud Kingissepa Rajooni RSN TK 03. aprilli 1965. a otsusega nr 32 kaitse alla võetud Ooslamaa saare baasil; **kaitseala kaitseeskirjale on koostatud ekspertiis.**

Maastikukaitseala on haruldase või Eestile iseloomuliku loodus- või pärandkultuurmaastikuga kaitseala, mis on moodustatud looduskaitsealadel, kultuurilistel või puhke-eesmärkidel.

Maastikukaitseala eritüüpina käsitletakse ka kaitse alla võetud parke, arboreetumeid ja botaanikaaeda. Maastikukaitseala jaotatakse sihtkaitsevööndiks ja piiranguvööndiks. Kaitse alla võetud pargi, arboreetumi ja botaanikaalade maa-ala on piiranguvöönd.

Looduskaitseala on ala looduskaitsealase või teadusliku väärtusega kaitseala looduslike protsesside ning haruldaste ja hävimisohus olevate ja/või kaitstavate taime-, seene- ja loomaliikide ning nende kasvukohtade ja elupaikade, eluta looduse, samuti maastike ja looduse üksikobjektide säilitamiseks, kaitseks ja uurimiseks. Looduskaitseala jaotatakse loodusreservaadiks, sihtkaitsevööndiks ja piiranguvööndiks.

Kaitsealavöönd on kaitseala eri kaitsekorrana osa. Kaitsealavööndi tüübid on loodusreservaat, sihtkaitsevöönd, piiranguvöönd ja programmiala üldvöönd.

Loodusreservaat on kaitseala otsesest inimtegevusest puutumata loodusega maa- või veela, kus tagatakse looduslike koosluste säilimine üksnes looduslike protsesside tulemusena.

Loodusreservaadis on keelatud: 1) igasugune majandustegevus ning loodusvarade kasutamine; 2) inimeste viibimine, välja arvatud järelevalve-, teadus- ja päästetöödel.

Sihtkaitsevöönd on kaitseala maa- või veela seal väljakujunenud või kujundatavate looduslike ja poollooduslike koosluste säilitamiseks. Sihtkaitsevööndis asuvaid loodusvarasid ei arvestata tarbimisvarudena. Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on sihtkaitsevööndis keelatud:

- 1) inimeste viibimine kaitsealuste liikide elupaigas, kasvukohas ja rändlindude koondumispaias;
- 2) mootorsõiduki, jalgratta ja ujuvvahendiga liikumine;
- 3) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine.

Punktides 1 ja 2 kehtestatud keeld ei laiene järelevalve-, teadus- ja päästetöödega tegelevatele isikutele. Sihtkaitsevööndis on majandustegevus ja loodusvarade kasutamine keelatud, kui kaitse-eeskirjaga ei ole sätestatud leevendusi. Kaitstava loodusobjekti

säilitamiseks vajaliku või seda objekti mittekahjustava tegevusena võib sihtkaitsevööndis kaitse-eeskirjaga lubada:

- 1) olemasolevate maaparandussüsteemide hooldustööd;
- 2) metsa majandamist vastavalt kaitse eesmärgile;
- 3) marjade, seente ja muude metsa kõrvalsaaduste kasutamist;
- 4) jahipidamist ja ulukite arvukuse reguleerimist;
- 5) kalapüüki;
- 6) tee, õhuliini ja muu rajatise ning mittetootmisliku iseloomuga ehitise rajamist kaitsealal paikneva kinnistu või kaitseala tarbeks;
- 7) tegevust poollooduslike koosluste ilme ja liigilise koosseisu tagamiseks.

Sihtkaitsevööndi poollooduslike koosluste esinemisaladel on kohustuslik nende ilme ja liigilise koosseisu tagamiseks kaitsekorrast tulenev vajalik tegevus nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ja kujundamine kaitse-eeskirjaga sätestatud ulatuses.

Piiranguvöönd on kaitseala majanduslikult kasutatav osa, kus majandustegevuse kitsendused lähtuvad käesolevast seadusest. Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on piiranguvööndis keelatud:

- 1) uute maaparandussüsteemide rajamine;
- 2) veekogude vee taseme muutmine ja nende kallaste kahjustamine;
- 3) maavarade ja maa-ainese kaevandamine;
- 4) puhtpuistute kujundamine, üheliigiliste metsakultuuride ja energiapuistute rajamine;
- 5) lõppraie (uuendusraie), välja arvatud turberaie perioodiga vähemalt 40 aastat;
- 6) jäätmete ladustamine;
- 7) väetiste ja mürgkemikaalide kasutamine;
- 8) teede, õhuliinide ja muude kommunikatsioonide rajamine;
- 9) uute ehitiste püstitamine;
- 10) jahipidamine ja kalapüük;
- 11) mootorsõiduki, jalgratta ja ujuvvahendiga liiklemine selleks mitte ettenähtud ja tähistamata liiklusteel;
- 12) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata kohas.

Piiranguvööndi poollooduslike koosluste esinemisaladel on nende ilme ja liigilise koosseisu tagamiseks kohustuslik kaitse-eeskirjast tulenev tegevus, nagu niitmine, karjatamine, puu- ja põõsarinde harvendamine ja kujundamine. Piiranguvööndis kustutatakse loodusvarade tarbimisvarud või viiakse need kaitse-eeskirjaga määratud kasutamise piiridesse. Kaitse-eeskirjaga võib piiranguvööndis nõuda koosluse liigilise ning vanuselise mitmekesisuse säilitamist ja keelata piiranguvööndi külmumata pinnasel puidu kokku- ja väljavedu.

Metsaseaduse (Vt. Lisa 1) põhjal jagatakse metsad hoiu-, kaitse- ja tulundusmetsadeks.

Metsaseadus sätestab metsakategooriad ja metsa kasutamise viisid ning annab peamised metsa kasutamise tingimused, täpsustavad konkreetse metsa kasutamise tingimused fikseeritakse metsakorralduskavaga või metsa majandamise soovitustes. Metsakategooriad on:

- 1) hoiumets;**
- 2) kaitsemets;**
- 3) tulundusmets.**

Metsa kasutamise viisid on:

- 1) kaitstavate loodusobjektide hoidmine (looduse kaitse);
- 2) maastiku või selle erimi, mulla või vee kaitsmine (keskkonnakaitse);
- 3) inimese kaitsmine tootmis- ja transpordiobjektidelt leviva saaste ning ilmastiku kahjuliku mõju eest (sanitaarkaitse);
- 4) inimesele puhkamise, tervise parandamise ja sportimise võimaluste loomine (rekreatsioon);

- 5) puude seemnete, metsamarjade, seente, ravim- ning dekoratiivtaimede ja nende osade, sambla, samblike, pähklite, heina, okste, dekoratiivpuude, puukoore ja -juurte, vaigu ja kasemahla varumine, mesipuude paigutamine ja loomade karjatamine (kõrvalkasutus);
- 6) teadus- ja õppetöö;
- 7) puidu saamine;
- 8) jahindus;
- 9) riigikaitse.

Hoiumetsas on metsa kasutamise lubatud viisideks:

- 1) looduse kaitse;
 - 2) keskkonnakaitse;
 - 3) teadus- ja õppetöö;
 - 4) teised metsa kasutamise viisid, kui need on lubatud kaitseala kaitse-eeskirjaga.
- Loodusobjektide hoidmiseks määratud mets kuulub hoiumetsa kategooriasse kaitseala loodusreservaadis ning kaitseala sihtkaitsevööndis, kus kaitstavate loodusobjektide seaduse alusel kehtestatud kaitseala kaitse-eeskirjaga on majandustegevus keelatud, ning sellega võrdsustatud alal. Hoiumetsa majandamise kitsendused tulenevad kaitstavate loodusobjektide seadusest ja kaitseala kaitse-eeskirjast.

Kaitsemetsas on metsa kasutamise lubatud viisideks:

- 1) looduse kaitse;
 - 2) keskkonnakaitse;
 - 3) sanitaarkaitse;
 - 4) teadus- ja õppetöö.
 - 5) teised metsa kasutamise viisid, kui need ei ole planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud planeeringuga vastuolus või õigusaktiga keelatud.
- Kaitsemets paikneb:
- 1) kaitseala sihtkaitsevööndis, kus majandustegevus on kaitseala kaitse-eeskirjaga lubatud, ja piiranguvööndis;
 - 2) randadel ja kallastel;
 - 3) allikate ääres ja survealase põhjaveega aladel;
 - 4) infiltratsioonialadel;
 - 5) joogiveehaaretel;
 - 6) uuristus- ja tuuleohtlikel aladel;
 - 7) looaladel;
 - 8) muinsuskaitse objektidel;
 - 9) muudel planeeringuga määratud aladel.
- Kaitsemetsa majandamisel ei tohi: lageraielangi laius ületada 30 m ja pindala 2 ha ning turberaielangi pindala ületada 10 ha.

Tulundusmets on hoiu- või kaitsemetsaks määramata mets.

Tulundusmetsas on lubatud kõik metsaseaduses nimetatud metsa kasutamise viisid ning metsa kasutamise viisi tulundusmetsas valib metsaomanik.

Tulundusmetsa majandamisel ei tohi:

- 1) lageraielangi laius okas- või kõvalehtpuupuistutes, sõltumata nende uuenemisviisist, samuti nendes pehmelehtpuupuistutes, mille raiesmikele külvatakse või istutatakse okas- või kõvalehtpuid, ületada 100 m ja langi pindala 5 ha;
- 2) lageraielangi laius pehmelehtpuu puistutes, mis jäävad looduslikule uuenemisele või mille raiesmikele külvatakse või istutatakse pehmelehtpuid, ületada 150 m ja langi pindala 7 ha;
- 3) turberaielangi pindala olla suurem kui 10 ha.

MUINSUSKAITSE

Vastavalt **Muinsuskaitseadusele** (Vt. Lisa 1) on mälestiste kaitsevööndiks, juhul kui mälestiseks tunnistamise aktis ei ole märgitud teisiti, **50 m laiune** maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade liigitusele kinnis- ja vallasasjadeks.

Kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- 1) muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, teed, sillad, sadamakohad, veealused rajatised ning töödusega seotud kohad;
- 2) kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- 3) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;
- 4) monumentaalkunsti teosed;
- 5) ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja loodusobjektid.

Vallasmälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- 1) kinnismälestisest eemaldatud osad;
- 2) arheoloogilised leiud, etnograafilised ja ajaloolised asjad ning nende kollektsioonid;
- 3) kunsti-, usundi- ja kultuuriloolise väärtusega kujutava ja tarbekunsti teosed ning nende kollektsioonid;
- 4) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad masinad ja seadmed.

Mälestised võib liigitada arheoloogia-, arhitektuuri-, kunsti-, tehnika- ja ajaloomälestisteks.

Vallasmälestise kasutamise kitsendused

Muinsuskaitseameti loata on keelatud vallasmälestist:

- 1) eemaldada kinnismälestisest, mille juurde see kuulub;
- 2) konserveerida, restaureerida, remontida või muuta mälestise ilmet muul viisil;
- 3) kasutada otstarbel, mis ohustab mälestise säilimist.

Kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal kehtivad kitsendused

Muinsuskaitseameti ning valla- või linnavalitsuse loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud järgmised tegevused:

- 1) konserveerimine, restaureerimine ja remont;
- 2) ehitamine, sealhulgas ehitise laiendamine juurde-, peale- või allaehitamise teel, ning lammutamine;
- 3) katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õuede kinni- ja täisehitamine;
- 4) ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kruntide (kinnistute) piiride muutmine ning kruntimine;
- 5) krundi või kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine;
- 6) katusemaastiku, ehitiste fassaadide, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine;
- 7) ehitisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide, nagu reklaami ja info paigaldamine ning katusele tehnilise seadme paigaldamine, samuti muul viisil mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilme muutmine ja ehitusdetailide ümberpaigutamine;
- 8) siseruumis avatud detailide, ehituselementide ja -konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine;
- 9) algupärasest erinevate ja algupäraseid matkivate ehitusmaterjalide kasutamine;
- 10) teede, trasside ja võrkude rajamine ning remontimine;
- 11) haljastus-, raie- ja kaevetööd, maaharimine ja õue ümberkujundamine.

Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides ja restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust. Mälestise kasutamise kitsendused määrab kindlaks Muinsuskaitseamet kaitsekohustuse teatises.

Kinnismälestise kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd, millele kohaldatakse käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud kitsendusi ja milles tehtavad levendused märgitakse

kaitsekohustuse teatisse. Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

1) maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;

2) puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Muinsuskaitsealale kehtestatakse kaitsevöönd, milles kehtivad muinsuskaitseala põhimääruses kindlaksmääratud nõuded ja kitsendused.

Muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele kaitsevööndit ei kehtestata, kui muinsuskaitseala põhimääruses pole sätestatud teisiti.

Kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Vastavalt Muinsuskaitseadusele on muinsuskaitseinspeksiooni loata mälestise ja selle kaitsevööndi ulatuses keelatud:

1. maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide, trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd

2. puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

Muinsuskaitseinspeksiooni loata on keelatud mälestise ümberpaigutamine, ümber- ja sisseehitamine, konserveerimine, restaureerimine ja remontimine, mälestisele seda kahjustavate või selle ilmet muutvate objektide paigaldamine, samuti muul viisil mälestise ilme muutmine.

Salme valla ranna-alade planeeringualas asuvad osaliselt või täielikult järgmised mälestised:

	ARHEOLOOGIAMÄLESTISED	
8	Anseküla kirikuaed, 13.-18. saj. Anseküla küla	Kalmistu
435	Kalmeväli Anseküla küla	Kalmistu
436	Kalmeväli, I at. e.m.a. Anseküla küla	Kivikalme
437	Kalmistu „Kalmurünk“, 15.-18. saj. Anseküla küla	Kalmistu
438	Kivikalme, I at. lõpp e.m.a. - I at. I pool Anseküla küla	Kivikalme
439	Kivikalme, I at. II pool e.m.a. Anseküla küla	Kivikalme
440	Kivikalme, I at. II pool e.m.a. Anseküla küla	Kivikalme
441	Kultusekivi, I at.e.m.a. Anseküla küla	Kultusekivi
442	Kultusekivi, I at.e.m.a. Anseküla küla	Kultusekivi
	AJALOOMÄLESTISED	
66	II maailmasõjas hukkunute ühishaud Anseküla kalmistu 4160	Ühishaud
67	Anseküla kirikuaed 4161	Kalmistu
68	Anseküla kalmistu 4162	Kalmistu
69	II maailmasõjas hukkunute ühishaud Anseküla 4163	Ühishaud
73	II maailmasõjas hukkunute ühishaud Tehumardi küla 4167	Ühishaud
	KUNSTIMÄLESTISED	
118	Tehumardi memoriaal, R.Kuld, M.Varik, A.Murdma. 1966 (dolomiit)	

TEHNILINE INFRASTRUKTUUR

Jäätmete ladustuspaiad. Jäätmeseaduse (Vt. Lisa 1) § 13 p. 10 järgi ladustatakse jäätmed selleks ettenähtud kohta, tagades keskkonnaohutuse ja võimaldades nende hilisemat kasutamist. Jäätmete käitluskohtade projekteerimine, rajamine, kasutamine ja likvideerimine toimub vastavate eeskirjade järgi. Keskkonnaministeeriumi määrus „Nõuded prügilal rajamiseks, kasutamiseks ja sulgemiseks“ kohaselt ümbritseb jäätmete ladustamispaika 300

m laiune ohutusala kus ei tohi asuda ehitisi, rajatava prügila maa-alale ei tohi jääda läbivaid vee-, kanalisatsiooni-, kütte- ja gaasitorustikke.

Tee kaitsevööndid. Vastavalt Teeseadusele (Vt. Lisa 1) ja tee projekteerimise normidele peab tee projektlahendus tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks ette nägema teeäärse kaitsevööndi. Riigimaanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 m. Tänava kaitsevööndi laius on teemaa piirist kuni 10 meetrit, vööndi laius nähakse ette detailplaneeringus. Peale tee kaitsevööndi tuleb maantee projektis ära näidata ka teiste maanteeäärsete vööndite piirid.

Vööndi nimi	Mõju tase	Elukeskkonna iseloomustus	Võimalused majanduslikuks kasutamiseks
A. Tehnoloogiline	Õhk ja pinnas on saastunud. Maastik on täielikult ümberkujundatud.	Inimese pikaajaline viibimine vööndis võib olla nende tervisele kahjulik.	Maantee kaitseistandikud, tehnovõrgud.
B. Sanitaarkaitse	Õhusaaste ületab perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib arvestusliku perioodi lõpuks saavutada lubatud piirkontsentratsiooni. Maastik on tunduvalt muutunud.	Inimese elamine ja puhkamine on tervisele ohtlik.	Tootmisobjektid kooskõlas sanitaarnormidega. Lubatud osaliselt põllundus (v.a vilja ja marjaistandikud, juurviljade kasvatamine)
C. Mõju	Esineb õhusaastefooni ületamise üksikjuhtumeid. Hüdroloogia, mikrokliima üksikute näitajate muutmine, taimestiku ja loomastiku muudatused.	Sobib elamiseks, arvestades elukeskkonna taseme langemisega.	Piiratud võimalused puhke-, ravi- ja kultuuriasutuste paigutamiseks.

Vööndi nimi	Vööndi piiri horisontaalkaugus sõidutee servast, m			
	Maantee klass			
	Kiirtee ja I	II	III	IV ja V
A. Tehnoloogiline vöönd	30	20	12	6
B. Sanitaarkaitse vöönd	300	200	200	60
C. Mõjuvöönd	3000	2000	1500	300

Süvendisse rajatud sõidutee, kaitseehitise ja istandiku kavandamise või nende olemasolu korral võib maanteeäärsete vööndite ulatust vähendada. Vööndi ulatuse vähendamist tuleks põhjendada arvutustega.

Elektrivõrgu kaitsevööndid.

- 1) piki õhuliine -- maa-ala ja õhuruum, mida piiravad liini teljest mõlemal pool järgmistel kaugustel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid:
 - alla 1 kV pingega liinide korral 2 m
 - kuni 20 kV pingega liinide korral 10 m

- 35--110 kV pingega liinide korral 25 m
- 220--330 kV pingega liinide korral 30 m;
- 2) piki maakaabelliine -- maa-ala, mida piiravad mõlemal pool liini 1 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- 3) piki veekaabelliine -- veepinnast põhjani ulatuv veeruim, mida piiravad mõlemal pool liini 100 m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- 4) piki õhuliine -- laevatatavate siseveekogude veepinna kohal asuv õhuruim, mida piiravad mõlemal pool liini äärmistest hõlbimatus asendis juhtmetest 100 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid;
- 5) alajaamade ja jaotusseadmete ümber -- maa-ala 2 m kaugusel piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

7. Osaüldplaneeringu elluviimise võimalused

Planeeringu põhiülesanne on määrata omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Eesmärkide kaudu ruumis kavandatud (või üldist ruumilist) arengut saab vastavalt erinevatele seadustele ning võimalustele ellu viia ja rakendada põhimõtteliselt mitmel erineval viisil.

Üldplaneeringu elluviimiseks on võimalik koheselt muuta maakasutuse sihtotstarvet, kehtestades maale mingi uue, senisest erineva sihtotstarbe. Vastavalt maakatastriseadusele (Vt. Lisa 1) § 18 lg. (2) määratakse katastriüksuse sihtotstarve planeerimis- ja ehitusseaduses (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953; 1999, 27; 380; 29, 398 ja 399; 95, 843; 2000, 54, 348) nimetatud üldplaneeringuga hajaasustuses ja detailplaneeringuga või üldplaneeringuga tiheasustuses või maakorraldusseaduse (RT I 1995, 14, 169; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1999, 10, 155; 54, 580) kohase maakorralduskavaga hajaasustuses, kui üldplaneering puudub.

Üldplaneeringu elluviimiseks võib kasutada kinnisasja sundvõõrandamist (s.o kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest) kinnisasja sundvõõrandamise seaduse alustel.

Asjaõigusseadus § 171. Sundvõõrandamine: (1) Vabariigi Valitsus või kohalik omavalitsus võib omaniku nõusolekuta üldistes huvides seaduses sätestatud juhtudel ja korras võõrandada kinnisasja õiglase ja kohese hüvituse eest.

Juhul kui planeering võib tuua kaasa sundvõõrandamise vajaduse, **muudab senist maakasutust või krundi ehitusõigust**, teatab kohalik omavalitsus tähtitud kirjaga vastava kinnisasja omanikule avalikust väljapanekust hiljemalt kaks nädalat enne avaliku väljapaneku algust ning juhul kui planeering kitsendab senist maakasutust või krundi ehitusõigust teatab kohalik omavalitsus kinnisasja omanikule ka kaks nädalat pärast antud planeeringu kehtestamist.

Juhul, kui kehtestatud üld- või detailplaneeringuga nähakse ette kinnisasja kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks, on kohalik omavalitsus kohustatud omaniku nõudel kinnisasja võõrandama kohese ja õiglase tasu eest.

Üldplaneeringuga võib määratleda munitsipaliseeritavad maad. Maade munitsipaliseerimine toimub Vabariigi Valitsuse 6.novembri 1996.a määrus nr 269 "Maa munitsipaalomandisse andmise kord" alusel (RT I 1996, 78, 1386; 1999, 98, 873; 2000, 15, 102).

Kõige levinum planeeringu rakendamise viis on planeeringuga maa-ala reserveerimine mingiks kindlaks otstarbeks. **Sellist lähenemist kasutatakse ka käesolevas Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus.**

Maade reserveerimisel ei toimu kohest maaüksuste sihtotstarbe muutmist, vaid maa-alad reserveeritakse mingiks kindlaks otstarbeks, et antud ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Olemasolevat maa-alade sihtotstarvet ja funktsiooni ei muudeta koheselt, maaomanik saab maa-ala kasutada praegusel sihtotstarbel ja funktsioonil seni, kuni ta seda soovib. Kui maad soovib kasutada planeeringus reserveeritud funktsioonil keegi teine, kui maaomanik ise, tuleb tal maa praeguselt maaomanikult ära osta. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub Salme vallas läbi detailplaneeringute ja sihtotstarbe muudatuse maakatastris. Arendustegevusel on kohustuslik arvestada kehtestatud üldplaneeringuga sätestatud arengusuundi.

8. Maade reserveerimine ja maakasutustingimused juhtfunktsioonide ja teemade kaupa

8.1. Elamumaade reserveerimine ja arendamistingimused

Salme valla osaüldplaneeringu järgselt säilivad olemasolevad elamualad. Vastavalt ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele hoidutakse Salme vallas uue haja-asustuse rajamisest/tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel. Planeeringulahenduses on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena.

Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse **ärimaa kõrvalfunktsioon 20 % ulatuses** (vt. Ärimaa reserveerimine ja arendamistingimused). ning **Kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon** juhul kui metsaalal asuv elamumaa piirneb merega ja/või ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaanteega. (kaitsehaljastusmaa on eriomase kosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest)

Elamumaa **kõrvalfunktsioonina** reserveeritakse kõikides külakeskustes **10%** ulatuses **puhkeotstarbelise ehitise ja kompleksi maad ning sotsiaalmaid**.

Käesoleva üldplaneeringuga on hajaasustuse põhimõttel arendatavat elamumaad reserveeritud järgnevates küldades:

- Maa-alad Vintri külas
- Maa-alad Ansekülas
- Maa-alad Imari külas
- Maa-alad Tehumardi külas
- Maa-alad Lahetaguse külas
- Maa-alad Toomalõuka külas
- Maa-alad Möldri külas
- Maa-alad Kaugatuma külas
- Maa-alad Lõu külas
- Maa-alad Rahuste külas
- Maa-alad Üüdibe külas

8.1.1. Tingimused ja soovitused elamumaade arendamiseks ja ehitustegevuse projekteerimiseks

1. **Maa-ala juhtfunktsiooniks on elamumaa, mille põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Juhul kui projekteeritav hoone on enam kui kahekorruseline või enam kui nelja korteriga korter- või ridaelamu tuleb koostada detailplaneering.**
2. **Ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui**

- 50 meetrit. Tingimus 2. kehtib peale osaüldplaneeringu kehtestamist moodustatavate kinnistute puhul.**
- 3. Elamumaade arendamisel ei ole lubatud eluhooneid projekteerida ega ehitada ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaantee teekaitsevööndisse (30 m) aladel kus on vähendatud ehituskeeluvööndit. Mujal on tingimus soovituslik. Teekaitsevööndi ulatuses antakse elamumaale kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon, mille eesmärk on kaitsta ja säilitada olemasolev haljastus.**
 - 4. Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %.**
 - 5. Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid.**
 - 6. Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.**
 - 7. Elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale.**
 - 8. Elamualade tihendamisel (ehitamine, rekonstrueerimine ja renoveerimine) juba hoonestatud külakeskustes ja traditsioonilistes külamiljöödes tuleb järgida traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne.) ning ajalooliselt väljakujunenud asustustihedust, hoonegruppide paiknemise ning õuealade paigutusmustrit ja asustusstruktuuri, et säiliks ajalooliselt välja kujunenud tüpoloogilised iseärasused. Vallavalitsusel on õigus nõuda ehitusprojektidele ja detailplaneeringutele valla planeerimiskomisjoni kooskõlastust.**
 - 9. Uute elamute planeerimisel ja ehitamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (reoveepuhastus, küte, liikluslahendus, elektriliinid). Nimetatud asjaolud peab tagama läbi vallavalitsuse poolt väljastatavate detailplaneeringute lähteülesannete ja projekteerimistingimuste.**
 - 10. Detailplaneering tuleb koostada üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. (Ranna ja kalda kaitse seadus sätestab taluhoonestuse taastamise algses kohas kui kinnisasja kõlvikute sihtotstarbeks on põllu- või metsamajanduslik kasutamine. Kuna puudub üheselt mõistetav reglement taastamise struktuuri ning funktsiooni kehtestamiseks, siis sätestatakse tingimused detailplaneeringu käigus ning valla planeerimiskomisjoni kooskõlastusega.)**

11. Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui ühele krundile kavatsetakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m või elamule lisaks rajatakse samale krundile enam kui 4 abihoonet.
12. Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Tingimus 12. ei kehti taluhoonestuse taastamisel algses kohas.
13. Elamumaal ärilistel eesmärkidel ja avalikel funktsioonidel ehitamiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut.

8.2. Maatulundusmaa arendamistingimused

Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa.

Maatulundusmaal asuvate loodusväärtusega alade ja kaitsemetsa kasutamine ja majandamine peab toimuma vastavalt seadustele.

8.2.1. Tingimused ja soovitused maatulundusmaal ehitamiseks

1. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on käesoleva planeeringu alusel võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil.
2. Juhul kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitse tingimustega.
3. Soovitav on ehitustegevuseks mitte kasutada häid põllu- ja metsamaid ning väärtuslike biotoopidega alasid. Juhul kui ehitustegevuseks soovitakse kasutada nimetatud alasid on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut.
4. Alla 2 ha suuruse ehitusõigust taotleva maatulundusmaa kinnistu ranna ulatuses tuleb muuta elamumaaks detailplaneeringu alusel ning selleks peab taotlema keskkonnaministri nõusolekut. (vt. Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused, Valitsuse määrus nr 36,) Tingimus 4. kehtib peale osaadplaneeringu kehtestamist moodustatavate kinnistute puhul.

5. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.
6. Maatulundusmaal elamuehitamisel ja projekteerimisel tuleb järgida, peatüki 8.1.1. Tingimused elamumaade arendamiseks punkte: 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10.

8.3. Ärimaa reserveerimine ja arendamistingimused

Ärimaa all mõeldakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, ja majutushoonete maid; ning büroo-, ja kontorihoonete maid.

Käesoleva osaplaneeringu raames ärimaa juhtfunktsiooniga maid juurde ei reserveerita. Ärimaad kõrvalfunktsioonina on reserveeritud elamumaade juhtfunktsiooniga reserveeritavatele **maadele 20% ulatuses**.

- **Elamumaal ärilistel eesmärkidel hoonete projekteerimisel ja ehitamisel on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut.**

Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus. Kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaal ei tohi kahjustada ega piirata naaberkiinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

8.4. Üldkasutatava hoone maa reserveerimine ja kasutustingimused

Üldkasutatava hoone maa all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeasutuse; teadu-, haridus- ja lasteasutuste; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste: usu- ja tavandiasutuste maad.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse üldkasutatava hoone maa kõikide elamumaa juhtfunktsiooniga maadele kõrvalfunktsioonina **10 % ulatuses**.

- **Avalikel funktsioonidel kasutatavate hoonete rajamine toimub läbi detailplaneeringu.**

8.5. Tootmismaa ning tootmistegevust toetava tehnoehitise maade reserveerimine ja arendamistingimused

Tootmismaade all on mõeldud tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti tootmist teenindavate ladude maad. Vastavalt üldplaneeringu lahendusele säilivad olemasolevad tootmismaad. Taaskasutusse soovitatakse võtta juba olemasolevaid hetkel kasutuseta seisvaid tootmismaid ning tootmishooneid tootmistegevuseks, millega ei kaasne hoonest väljuvat olulist keskkonnamõju. Tootmismaad käesoleva planeeringuga juurde ei reserveerita.

Tehnoehitise maa on inimese elu- ja tootmistegevust toetava tehnilise infrastruktuuri hoonete ja rajatiste juurde kuuluv maa. Siia kuuluvad sideteenust pakkuvad, energiat tootvad ja jaotavad, puhast vett tootvad ja jaotavad ning reoveepuhastusega tegelevad ettevõtted. Käesoleva planeeringuga säilivad olemasolevad tehnoehitise maad.

Üldplaneeringuga reserveeritakse täiendavalt tehnoehitiste juhtfunktsiooniga maad:

- Üüdibe küla Niidi kinnistu ulatuses/piires, kus on algatatud detailplaneering Salme Vallavolikogu 10.09.01 otsusega nr 17 eesmärgiga püstitada kinnistule kuni kolm tuuleturbiini.

8.6. Kalmistu maade reserveerimine ja kasutustingimused

Kalmistu maa on matmispaik mis kultuuri- ja keskkonnaobjektina mõjutab külgnevate alade kasutus- ja ehitustingimusi. Kalmistu sanitaarkaitsevöönd on kantud nii planeeringu maakasutusplaani kui ka maakasutuspiirangute kaardile. Planeeringualasse jääb töötav Anseküla kalmistu. Vald ei näe vajadust tulevikus Anseküla kalmistut laiendada. Kalmistu maa juhtfunktsiooniga maid käesoleva planeeringuga juurde ei reserveerita.

8.7. Puhke ja virgestusmaade reserveerimine ja arendamistingimused

Puhke ja virgestusmaade alla kuuluvad heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatise, et võimaldada välisõhus lõõgastumist ja sportimist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Puhke ja virgestusmaa juhtfunktsioonina on käesoleva planeeringuga reserveeritud maad järgmistes kohtades:

- Üüdibe külas kaks puhke ja virgestusmaa ala
- Imara külas Pagila puhke ja virgestusmaa

Puhke ja virgestusmaa ning paadisadama ja rannalautrimaa arendamisel peab detailplaneeringuga lahendama parkimise vastavalt kehtivatele parkimismääradele ning jäätmetekogumise vastavalt kehtivatele normidele.

Vastavalt keskkonnaministeeriumi soovitusel on detailplaneering projekteerimise alusena vajalik puhke- või spordiotstarbelise hoonestuse või maakasutusega alal.

8.8. Paadisadama maa ja rannalautrimaa reserveerimine ja arendamistingimused

Paadisadam on paatide ja teiste rannasõidus sõitvate väikelaevade teenindamiseks kohandatud väikesadam koos alale jäävate eriotstarbeliste hüdrotehniliste ja muude rajatiste, ohutust tagava navigatsioonimärgistusega ning esmaste teenustega ala. (Harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate sadamate klassifikatsioon ja nendes sadamates osutatavate teenuste üld- ja miinimumnõuded, Teede- ja sideministri 12.juuli 1999. a määrus nr 40)

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse paadisadama maad järgmistes kohtades:

- Toomalõuka küla, Lömala paadisadam
- Möldri küla, Labuna paadisadam

Rannalautri maa on looduslikult sobiv randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja maale tõmmata koos alale jäävate minimaalsete eriotstarbeliste teenindavate rajatistega.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse rannalautrimaad järgmistes kohtades:

- Lahetaguse rannalautrimaad (2)
- Ansekülas: Kotka rannalautrimaa
- Kaugatuma rannalautri- ja virgestusmaa
- Tehumardi rannalautrimaa

Käesoleva planeeringuga antakse kahele reserveeritavale paadisadamale (Lömala ja Lubuna) ja viiele rannalautrikohale (Lahetaguse (2), Anseküla, Kaugatuma, Tehumardi) puhke- ja virgestusmaa kõrvalfunktsioon **40% ulatuses**.

Lisaks ülaltoodud seitsmele avalikuks kasutamiseks mõeldud ning valla poolt vabadele maadele planeeritud reserveeritavatele paadisadamatele ja rannalautrimaadele reserveeritakse **vaid leppemärgiga** tähistatud järgnevad perspektiivsed rannalautrimaad ja paadisadam:

- Rahuste külas Kivislaidu paadisadam
- Rahuste külas: Sepana, Lodja, Uuelu ja Laisma rannalautrimaa
- Vintri külas: Vintri- ja Otsa rannalautrimaa
- Hindu külas: Leetse nina rannalautrimaa
- Imari küla: Imari rannalautrimaa
- Lõu külas olev rannalautrimaa
- Kaugatuma külas: Kaugatuma rannalautrimaa
- Üüdibe külas: Öörinina rannalautrimaa

Kõikidele reserveeritavatele avalikele paadisadamatele ja rannalautrikohtadele peab olema tagatud avalik juurdepääs.

Vastavalt keskkonnaministeeriumi soovitusel on detailplaneering projekteerimise alusena vajalik sadamate alal. Kuna käesoleva planeeringuga antakse kõikidele avalikuks kasutamiseks mõeldud valla poolt vabadele maadele planeeritud reserveeritavatele rannalautrimaadele puhke ja virgestusmaa kõrvalsihtotstarve, siis on ka rannalautri projekteerimise/kasutuselevõtu puhul vajalik detailplaneering.

8.9. Puhkeotstarbelise ehitise ja kompleksi maade reserveerimine

Hooajalise või aastaringsete puhke-, spordi-, kogunemisehitise jms. maad. Hoonete ja rajatiste suhe krundi kogupinda on väike, põhiliseks kasutuseks on tegevus välisõhus. Käesoleva planeeringuga reserveeritakse puhkeotstarbelise ehitise ja kompleksi maa järgmistesse kohtadesse:

- Rahuste küla kiige ja palliplats.

Puhkeotstarbelise ehitise ja kompleksi maa kõrvalfunktsioon 10% ulatuses antakse kõikidele arendatavatele elumumaadele eesmärgiga võimaldada arendada külades puhkeotstarbelisi kooskäimis-, lõkke- ja kiigeplatse.

8.10. Supelranna maa reserveerimine

Supelranna maaks on avalikud supelrannad nõuetekohase rannateenindusega. Avaliku supelrannana reserveeritakse maad:

- Järve rannas (Valla piirist kuni maastikukaitseala piirini).

Kõikidele populaarsetele ujumis- ning supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres peab olema tagatud avalik juurdepääs.

8.11. Vee-alade reserveerimine

Veealadeks on määratletud kõik Salme valla osaadplaneeringu alale jäävad looduslikud ja kunstlikud veekogud.

Veealade Ranna ja kalda kaitse seadusest ning Veeseadusest tulenevad olulisemad piirangud on kantud nii planeeringu maakasutusplaanile kui ka piirangute kaardile.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritakse:

- Avaliku supelranna ning lautrite ja paadisadamate juurde veela kogu ala pikkuses.

Reserveeritava ala laiuse määrab ja selle kasutamist reguleerib Vallavalitsus kooskõlas Veeteede ametiga.

Kõikidele avalikult kasutatavate veekogude nimekirja (kinnitatud Vabariigi Valitsuse määrusega) kantud veekogudele tuleb tagada avalik ligipääs.

8.12. Jäätmekäitlusemaa arendamistingimused

Jäätmekäitluse (jäätmete kogumise, ladustamise ja ümbertöötlemise) ala ning sellega seotud hoonete ja rajatiste maa.

Saare maakonna jäätmekavas püstitatud strateegilised ülesanded näevad muu hulgas ette järgmisi üldplaneeringu koostamisel arvestatavaid tegevusi:

- perspektiivselt üht prügilat maakonnas ja väikeprügilate sulgemist;
- jäätmete vastuvõtupunktide/vaheladustamispunktide välja ehitamist piirkondades, kus jäätmetekitajaid on vähe, nad on hajutatud või veetavate jäätmete kogused on väikesed;
- suuremate sorteerimis-vastuvõtupunktide rajamist Orissaare ja Salme valda (praegune Imari prügila);
- ohtlike jäätmete kogumispunkte suuremates vallakeskustes.

Jäätmekäitlus planeeringualal toimub vastavalt valla **jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmekavale**, mis on vajalik koostada Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses ja Jäätmeseaduses sätestatu kohaselt.

8.13. Liiklusmaa reserveerimine ja arendamistingimused

Liiklusmaa on maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu- ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas või muude eraldusribadega. Eraldi on võimalik välja tuua kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee)

Valla teede olukord omab olulist regionaalarengulist tähtsust puhke-eesmärkidel aktiivselt kasutatavatel maanteedel ja teede puhul ranna-aladel ja metsades.

Esmajärjekorras peab tagama paadisadamate, laurite, avaliku supelranna ja traditsiooniliste supluskohtade, avalike lõkke- ja telkimisplatside juurde viivate teede avaliku kasutamise võimaluse, nende korrastamise ning parkimise ja prügimajanduse probleemide lahendamise, et inimesi suunata ning sellega minimeerida tundlike rannakoosluste koormamist.

Reserveeritud elamumaade ja puhkealade arendamisel on soovitatav arvestada väljakujunenud teedevõrguga, teid mitte õgvendada ja laiendada. Soovitatav on püüda säilitada piirkonnale omane väljakujunenud maastikuline tervikilme.

Valla kohalike liiklusolude parandamiseks tuleb koostada **kohalik teeregister** vastavalt Teeseadusele. Teeregistris registreeritakse kohalikud maanteed, tänavad, jalgteed ja jalgrattateed ning erateed ligi 20 erineva näitaja alusel. Sama seaduse kohaselt koostatakse kohalike teede teehoiukava eeldab tõepäraste andmete olemasolu. Läbi teehoiukava toimub riigipoolne teehoiu rahastamine, seega saab riik rahastada ainult registreeritud maanteed. Kohaliku teeregistri alusel on võimalik koostada teede **arengukava** millega seatakse prioriteedid ning eesmärgid teede rekonstrueerimiseks ja mustkatte alla viimiseks ning avalikuks kasutamiseks.

Käesoleva planeeringuga reserveeritakse vallas kergliiklusmaana avalikuks kasutuseks puhke, jalgrattasõidu ja matkamise eesmärkidel:

- Kergliiklustee, mis läbib ranna-alasid pea kogu planeeringuala pikkuses piki rannikut.
- Jalgrattatee trass Kaarma valla piirist Salme alevikuni

Kergliiklustee kasutuselevõtt toimub kohaliku omavalitsuse ja maaomanike kokkuleppel vastavalt Teeseadusele.

8.14. Tehniline infrastruktuur

Olemasoleva telefonivõrgu suurt laienemist uutele reserveeritud elamumaadele ette näha ei ole. Seal kus telefoniliinide rajamine oleks väga kulukas, on lauatelefonile võimalikud alternatiivid GSM ja RAS-1000 telefoniside näol. Areng on suunatud telefoniside parandamiseks (analoogjaamade asendamine digitaaljaamadega) ning andmeside teenuste laiendamiseks. Vajalik on andmeside püsiühenduse võimaluste loomine suurematest keskustest kaugemal asuvatesse piirkondadesse.

Tsentraalse veevarustuse ja kanalisatsiooniga piirkondi planeeringualal ei ole. Lokaalsete (puur)kaevude rajamisel tuleb lähtuda konkreetsetest asukohatingimustest ja vee kvaliteedist - sooldunud põhjaveega aladel tuleb eelistada salvkaevusid, mis ammutavad vett kvaternaari veehorisondist.

Reoveekäitlus planeeringualal lahendatakse reeglina omapuhastite või kogumiskaevude baasil, ehitustegevuse ajalise ja ruumilise hajutatuse tõttu on ühiskanalisatsiooni ja – reoveepuhasti rajamine külades keeruline. Kogumiskaevude kasutajatel tuleks kogutava reovee Salme-Läätsa puhastusseadmesse jõudmise tagamiseks sõlmida vastav leping puhastusseadmete haldajaga.

Elektrivarustuse arendamisel on praegu põhiliseks tööks amortiseerunud infrastruktuuri väljavahetamine. Kahjuks ei soodusta praegune majandussituatsioon uute elektriliinide rajamist – energia müüja pole huvitatud infrastruktuuri arendamisest, kui investering ületab loodetava tulu ning liituda soovijale käib selline kulutus üle jõu. Elektrivõrgu parandamiseks eraldab vahendeid ka Põllumajandusministeerium, kuid see ei kata reaalset vajadust. Küllaltki ulatuslikel aladel valla lõunaosas, kus senini ei ole olnud olulist asustust, elektrivarustus puudub (nt Kaugatuma ja Tiltsi alajaama ning Tamsli ja Vintri alajaama vahelised piirkonnad). Seoses intensiivistuva ehitustegevusega nendes rannikupiirkondades

tuleb päevakorda nende elektriga varustamine ja võimalikud liinitrassid. Planeeringuala uutes elamupiirkondades lahendatakse reeglina kommunikatsioonide küsimus kinnistu valdaja poolt.

Elektrienergeetika arengusuundadest olulisim on olemasoleva piki rannikut Järve-Tehumardi-Salme ja Läätsa küla läbiva 35 kV kõrgepingeliini likvideerimine ja selle asendamine uue 35 kV kõrgepingeliiniga trassil, mis kulgeb suuremas osas väljaspool osaüldplaneeringu ala piki olemasolevaid teid ja metsasihte Järve ja Tehumardi külas, üle Tehumardi uudismaa ja piki olemasolevat 10 kV trassi kuni Läätsa alajaamani. Samuti 10 kV elektriliini planeeritav rajamine Lõu külla. Vt. Salme valla ranna-alade osaüldplaneering Perspektiivne elektrivarustus.

8.15. Säilitamisele kuuluvate loodusväärtuslike maastike ja koosluste kasutustingimused

Säästva arengu seaduse § 9 Bioloogilise mitmekesisuse säilitamine lg 2 ütleb, et bioloogilise mitmekesisuse säilitamise üks põhialuseid on eritüübiliste ökosüsteemide ja maastike säilitamine ning süsteemi loomine looduslikest ja poollooduslikest kooslustest asustuse ja majandustegevuse mõju tasakaalustamiseks ning kompenseerimiseks.

Salme valla ranna-alade arendamise üks strateegilisi põhimõtteid on säilitada olemasolev väärtuslik keskkond, tagada looduse bioloogiline mitmekesisus, kaitsta pool-looduslike kooslusi, märgalasid ja vääriselupaiku.

Planeeritavale alale jääb neli kaitseala:

- Kaugatuma-Lõu maastikukaitseala,
- Viieristi looduskaitseala,
- Järve maastikukaitseala,
- Ooslamaa looduskaitseala.

Nimetatud kaitsealade kasutamist reguleerivad kaitsealade kaitse-eeskirjad, kaitsekorralduskavad ja/või muud seadused (Kaitstavate loodusobjektide seadus) ja määrused millega määratakse koosluste, ökosüsteemide, maastike või liikide kaitsmise erinõuded ja kasutustingimused.

Lisaks osaüldplaneeringu alasse jäävatele kaitsealadele on mitmeid alasid, mille looduslikud või maastikulised omadused ja väärtused väärivad säilitamist ja kaitsmist. Vastavalt rahvusvahelistele lepetele ja riiklikele kavadele on looduskeskkonna võimalikult säästliku kasutamise ja kaitsmise korraldamiseks algatatud ning läbi viidud mitmesuguseid projekte, programme ja inventuure mida aluseks võttes määras kohalik omavalitsus piirkonnad mille edaspidisel kasutamisel peab looduse säilitamisele erilist tähelepanu pöörama:

1999. aasta jaanuaris käivitatud Eesti-Rootsi ühisprojekt „Vääriselupaikade inventeerimise programm“. Vääriselupaikade kaitse korraldamise ja kasutamise tingimused ja korra määrab Metsaseadus (RTI 1998, 113, 1872), § 31 Võtmebiotoop.

- (1) Võtmebiotoop käesoleva seaduse tähenduses on kaitset vajav ala tulundusmetsas, kus tõenäosus ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemiseks on suur, nagu väikeste veekogude ja allikate lähiümbrus, väikesed lodud, põlendikud ja soosaared, liigirikkad metsalagendikud, metsa kasvanud kunagised aiad, metsaservad, astangud, põlismetsa osad.
- (2) Metsa majandamise käigus tuleb võtmebiotoobi moodustamise eelduseks olevad võtmeelemendid nagu vanad puud, põõsad, kiviaiad ja allikad säilitada.

- (3) Võtmebiotoobi klassifikaatori ja võtmebiotoobi väljavaliku juhendi kinnitab keskkonnaminister.
- (4) Võtmebiotoobi kaitse eraõiguslikule isikule ja omavalitsusele kuuluvas metsas toimub Metsaameti ja metsaomaniku vahel sõlmitud lepingu alusel. Riigimetsas korraldab võtmebiotoobi kaitset riigimetsa majandaja Metsaameti ettekirjutuse kohaselt.
- (5) Lepinguga määratakse metsaomaniku kohustused võtmebiotoobi kaitsele ning riigipoolsed kohustused võtmebiotoobi kaitsele kaasaitamisel, samuti bioloogilise mitmekesisuse säilitamisest ja lepingust tulenevate metsakasutuse kitsendustega põhjustatud kahjude hüvitamiseks või täiendavate kulude tasumiseks.
- ? Vabariigi Valitsuse 25. juuli 2000. a korraldusega nr 622-k kinnitati riiklik programm "Eesti NATURA 2000". „Natura 2000“ on Euroopa Liidu Looduskeskkonna ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitset käsitleva nõukogu direktiivi (direktiiv 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitsest ja direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitsest) alusel moodustatav hoiualade võrgustik. NATURA 2000 võrgustiku loomise eesmärk on EL tähtsusega elupaigatüüpide ja liikide soodsa looduskaitsealade säilitamine või taastamine nende looduslikus levikualas. Natura 2000 võrgustiku loomise raames on käimas projekt „Rahvusvaheliste konventsioonide ja direktiividega kaitstavate liikide ja elupaikade inventuur Eestis“ mille tulemusel on määratud esialgsed Natura alad. Väljatoodud alade kaitsereežiim ja -korraldus täpsustatakse Natura alade võrgustiku väljatöötamisel. Üldplaneeringu koostamisel arvestatakse aladega kui potentsiaalsete kaitsealadega.
- ? 1997. aasta projekti "Eesti märgalade kaitse ja majandamise strateegia" raames täpsustati märgalade klassifikatsiooni ja töötati välja märgalade looduskaitsealade väärtuse hindamise süsteem lähtudes Eesti Keskkonnastrateegiast. Koostati andmebaas ning esitati konkreetset soovitusi inventeeritud märgalade edaspidiste majandamistingimuste ja kaitse kohta. Projekti WETSTONIA - Eesti poollooduslike märgalade (ranna-, ja lammirohumaade) inventeerimise käigus anti ülevaade nende looduskaitsealade väärtuse hindamisest, kaitsest ja majandamisest.
- ? Traditsiooniliste kultuurmaastike ehk Eesti poollooduslike koosluste kaitse ja majandamise eesmärgil on läbi viidud mitmeid inventeerimisprojekte nii riiklike kui ka välisprojektide rahastamisel ja raames:
--Taani-Eesti koostööprojekti "Wetstonia" tulemina sai ülevaade ranna- ja luhaniitudest,
--Pärandkoosluste Kaitse Ühingu (PKÜ) koostöös Soome keskkonnaministeeriumi Edela-Soome keskkonnakeskusega talletati andmeid Lääne-Eesti pärandkoosluste kohta,
--Eestimaa Looduse Fondi (ELF) eestvedamisel võeti arvele kõik väärtuslikumad puisniidud,
--Hollandi-Eesti koostööprojekti eesmärk oli inventeerida poollooduslikud rohumaad kogu Eestis.

Lähtudes nende alade väljakujunenud ilme kaitsmise soovist on seal elutegevuse reguleerimiseks kehtestatud mõningad täiendavad vallapoolsed erinõuded detailplaneeringute ja keskkonnamõju hindamise kohustuse näol.

8.16. Traditsioonilised külamiljööd ja maastikud

Traditsioonilised külamiljööd ja maastikud on väärtuslikud kultuurilis-ajaloolise küla- ja maastikumiljööga alad, kus on säilinud Saaremaale omane traditsiooniline maastikumuster ja asustusstruktuur.

Väärtusliku küla- ja maastikumiljööga alaks, mis on kantud ka üldplaneeringu kaardile, loetakse käesoleva planeeringuga:

- Toomalõuka küla

Tuleb püüda säilitada traditsioonilised sumb- ja tänavkülad, iseloomulikud puu-, ja kiviaiad, pukktuulikud, rannakülade võrkmajad ja võrguaiad, teedevõrk ja arhitektuur, et säiliks ajaloolised motiivid ja elemendid.

9. Planeeringu elluviimine

Käesolev planeeringulahendus nõuab keskkonnaministri nõusolekut ranna ja kalda ulatuse ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks, metsa- või põllumajandusliku sihtotstarbega kinnisasjale ehitusõiguse seadmiseks.

9.1. Osaüldplaneeringu rakendamiseks vajalikud tegevused

- **Valla liiklusolude parandamiseks tuleb koostada Teeseadusele vastav kohalik teeregister ja arengukava, millega seatakse prioriteetid ning eesmärgid teede rekonstrueerimiseks ja mustkatte alla viimiseks ning avalikuks kasutamiseks.**
- **Munitsipaliseeritavate maade kasutuselevõtul lahendatakse nende alade liiklus-, parkimis- ja jäätmeprobleemid ning tagatakse vaba juurdepääs.**
- **Vallavalitsus asub läbirääkima reserveeritud kergliiklustee trassile jäävate kinnistute omanike ning valdajatega trassi avalikuks kasutuselevõtuks ning Järve MKA-I asuvate kahe eravalduses oleva, kuid avalikult kasutatava parkla edaspidise kasutamise tingimustes kokkuleppimiseks.**
- **Vallavalitsus koostab ülevaate omavolilistest ehitistest ranna-alal, ning nõuab omanikelt nende viimist kooskõlla seadustega või siis nende likvideerimist.**
- **Vallavolikogu algatab Salme – Läätsa piirkonna osaüldplaneeringu.**
- **Koostatakse valla jäätmehoolduseeskiri ja jäätmekava.**

9.2. Ettepanek maade munitsipaliseerimiseks

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks üldistes huvides munitsipaliseerida järgnevad planeeringualasse jäävad maa-alad:

- Lahetaguse külas kaks rannalautri- ja virgestusmaa ala
- Toomalõuka külas Lömala paadisadama- ja virgestusmaa
- Üüdi külas kaks puhke ja virgestusmaa ala
- Möldri küla Lubuna paadisadama- ja virgestusmaa
- Ansekülas Kotka rannalautri- ja virgestusmaa
- Kaugatuma külas rannalautri- ja virgestusmaa
- Tehumardi rannalautri- ja virgestusmaa
- Imara külas Pagila puhke ja virgestusmaa.

9.3. Ettepanek muinsuskaitse alla võtmiseks

Käesoleva planeeringulahenduse järgselt tehakse ettepanek võtta kaitse alla kaks planeeringualasse jäävat II Maailmasõja aegset militaarrajatist/objekti:

- Ungru tankitõrjeliin
- Lõpe tankitõrjeliin

9.4. Ettepanek valla osaüldplaneeringu tegemiseks

Salme valla lähteandmestiku analüüs näitas, et edasist planeerimistegevust on otstarbekas organiseerida läbi erineva prioriteetsusega etappide. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek algatada **Salme - Läätsa piirkonna (Salme alevik, Läätsa küla, osaliselt Tehumardi ja Üüdibe küla) terviklik „tiheasustusala“ osaüldplaneering**, mille raames on vajalik täpsustatada muuhulgas piirkonna funktsionaalne tsoneering, kvartaalne jaotus, tehnovõrkude ja liiklusskeemi üldlahendus (sh kergliikluse teed) ranna ja ehituskeeluvööndi ulatus, tiheasustusala piiride määramine ning vajalike roheliste puhke- ja puhveralade paiknemine ja suurus.

9.5. Ettepanek ranna ja kalda ulatuse ning ehituskeeluvööndi muutmiseks

Käesoleva planeeringu, ranna ja kalda ulatuse täpsustamise, tulemusena tehakse ettepanek vähendada ja suurendada mitmes kohas ranna ulatust ja ehituskeeluvööndit. Vt. Planeeringukaardid.

9.6. Ettepanek Maakonnaplaneeringu muutmiseks

Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Maakonnaplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi muutmiseks. Vt. "Salme valla ranna ulatuse ja ehituskeeluvööndi kaart"

9.7. Detailplaneeringute koostamise vajadus

Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringu elluviimisel läbi detailplaneeringute on võimalik välja tuua eeldatavad suunad prioriteetsete detailplaneeringuid vajavate alade osas. Väljatoodud alade arendamisel eksisteerib valla huvi. Eeldatavad suunad detailplaneeringute koostamisel on seotud sotsiaalsete aspektidega.

Detailplaneeringut võib algatada ka iga maaomanik või arendaja oma soovist ja huvist lähtudes. Erahuvil baseeruvat planeerimis- ja ehitustegevuse mahtu ja ajalist kestvust on käesoleva planeeringu raames äärmiselt raske prognoosida.

Detailplaneeringute raames tuleb arvestada keskkonnanäppidega (maastik, reostusriskid, strateegilised mõjud) juba planeerimise varajases staadiumis, saavutamaks olemasolevate (looduslike) väärtuste maksimaalselt otstarbekohast kasutamist.

9.8. Majanduslikud võimalused osaüldplaneeringu elluviimiseks

Planeeringu elluviimine toimub valla eelarve vahenditest, millele püütakse leida kaasfinantseerimise võimalusi välisfondidest ning eraarendajatelt. Lähituleviku prioriteediks on Salme rannikualal munitsipaliseeritavate maade kasutuselevõtt ja teede korrashoid. Elamumaade arendamine toimub eraarendaja soovil ja rahastamisel.

LISA

LISA 1. Nimekiri olulisematest õigusaktidest

1. Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1995, 26-28, 355; 57, 976; 1996, 45, 848, 51, 967; 1997, 52, 833; 1998, 12, 152; 30, 409; 59, 941; 1999, 27, 380)
2. Ranna ja kalda kaitse seadus" (RT I 1995, 31, 382; 1999, 95, 843; 2001, 50, 290; 2002, 61, 375)
3. Jäätmeseadus" (RT I 1998, 57, 861; 1999, 10, 155; 23, 353; 2001, 16, 72, 43, 239; 50, 283; 56, 340; 93, 565; 2002, 57, 861), mis käsitleb jäätmehoolduse kavandamise ja jäätmekäitluskohtade planeerimise küsimusi.
4. Kaitstavate loodusobjektide seadus" (RTI 1994, 46, 773; 1998, 36/337, 555; 2002, 6, 21; 53, 336; 61, 375)
5. "Planeerimis- ja ehitusseadus" (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 46, 953; 1999, 27, 380; 29; 398; 398; 95, 843; 2000, 54, 348; 2001, 42, 234; 50, 283; 65, 377; 2002, 47, 297; 53, 336)
6. Keskkonnaministri määrus 16.12.96 nr. 61 "Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise korra kehtestamine" (RTL 1997, 3, 8).
7. Säästva arengu seadus" (RT I 1995, 31, 384; 1997, 48, 772; 1999, 29, 398; 2000, 54, 348)
8. Keskkonnaministri määrus 25.01.99. nr. 5 "Välisõhu saastetaseme piirväärtuste kehtestamine" (RTL 1999, 21, 226).
9. Välisõhu kaitse seadus" (1998, 41/42, 624; 1999, 10, 155; 95, 843; 2001, 50, 283; 2002, 61, 375)
10. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnaauditeerimise seadus (RT I 2000, 54, 348)
11. Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (RKs RT I 1999, 82, 755)
12. Maakatastriseadus (RT I 1994, 74, 1324, 1995, 59,1006;1996,36, 738; 1997, 16, 261)
13. Maakorraldusseadus (RT I 1995, 14, 169; RT I 1995, 59, 1006; RT I 1996, 36, 738)
14. Kinnisasja sundvõõrandamise seadus" (RT I 1995, 30, 380; 1995, 59, 1006; 2002, 61, 375)
15. Maapõueseadus (RT I 1994, 86/87, 1488; 1995, 75, 1321; 1996, 49, 953; 1997, 52, 833; 86, 1461; 93, 1562; 1998, 64/65, 1005; 1999, 10, 155; 54, 583; 95, 843) ja sellest tulenev.
16. Metsaseadus" (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 82, 750; 95, 843, 2000, 51, 319; 102, 670; 2001, 50, 282; 2002, 61, 375)
17. Muinsuskaitse seadus" (RT I 2002, 27, 153; 53, 336) ja sellest tulenevad õigusaktid.
18. Ranna ja kalda kaitse seadus (RT I 1995, 31, 382; 1999, 95, 843) ja sellest lähtuvad õigusaktid.
19. Säästva arengu seadus (RT I 1995, 31, 384; 1997, 48, 772; 1999, 29, 398), mis sätestab säästva arengu rahvusliku strateegia alused, tuginedes ÜRO keskkonna- ja arengukonverentsi otsustes sätestatud põhimõtetele.
20. Harrastusmeresõitjatele teenuseid osutavate sadamate klassifikatsioon ja nendes sadamates osutatavate teenuste üld- ja miinimumnõuded, Teede- ja sideministri 12.juuli 1999. a määrus nr 40
21. Seadus Eesti looduse kaitse kohta (ÜT, 1990, 6, 103; RT I 1994, 46, 773; 1995,16, 228)
22. Teeseadus" (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50, 283; 2002, 41, 249; 53, 336; 61, 375).
23. Veeseadus" (RT I 1994, 40, 655; 1996, 13, 240; 241; 1998, 2, 47; 61, 987; 1999, 10, 155; 54, 583; 85, 843; 2001, 7, 19; 42, 234; 50; 283; 94, 577; 2002, 61, 375)