

ERKAS PÄRNU INSTITUUT OÜ
RIDALA VALLAVALITSUS

RIDALA VALLA ÜLDPLANEERING

2010
Ridala – Pärnu

SISUKORD

SELETUSKIRI

EESSÕNA	3
1 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED 2015.....	4
1.1 ASENDIST TULENEVAD ARENGUVÕIMALUSED	4
1.2 RAHVASTIK JA ASUSTUSJAOTUS	5
1.2.1 Asustus ja asulate omavahelised suhted.....	6
1.2.2 Rahvaarvu prognoos.....	7
2 MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED.....	8
2.1 ALADE RESERVEERIMINE	8
2.1.1 Elamualad.....	10
2.1.2 Segahoonestusega alad.....	11
2.1.3 Tootmisalad.....	12
2.1.4 Puhkealad.....	13
2.1.5 Üldkasutatavad alad	15
2.1.6 Maatulundusalad.....	15
2.1.7 Liiklusalad.....	17
2.2 SÄILITAMISELE KUULUVAD ALAD.....	17
2.2.1 Kultuurimälestised	18
2.2.2 Kaitstavad looduse alad ja objektid.....	18
2.2.3 Väärtuslikud põllumaad.....	19
2.2.4 Väärtuslikud maastikud.....	20
2.2.5 Miljööväärtusega alad	23
2.2.5.1 Kiideva küla keskus	24
2.2.5.2 Puise küla keskus	24
2.2.5.3 Haeska küla keskus	25
2.2.5.4 Saanika küla keskus	25
2.2.6 Roheline võrgustik.....	25
2.3 TRANSPORTI OBJEKTID, TEHNOVÕRGUD JA RAJATISED.....	28
2.3.1 Teed ja tänavad.....	29
2.3.2 Sadamad, lautrid ja veeteed.....	31
2.3.3 Energeetika	32
2.3.4 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	33
2.4 KEHTIMA JÄÄVAD PLANEERINGUD	33
3 MAA-ALADE EHITUSLIKUD TINGIMUSED	34
3.1 ÜLDISED EHITUSLIKUD TINGIMUSED.....	34
3.2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KOHUSTUSEGA ALAD JA JUHUD.....	34
3.3 EHITUSLIKUD PIIRANGUD HAJAASUSTATUD ALAL.....	36
3.4 EHITUSLIKUD PIIRANGUD KOMPAKTSELT ASUSTATUD ALAL.....	37
3.4.1 Uuemõisa alevik.....	38
3.4.2 Paralepa alevik	39
3.4.3 Panga-Sinalepa.....	40

3.4.4	Jõõdre-Lannuste-Parila	40
3.5	EHTUSLIKUD PIIRANGUD VÄÄRTUSLIKUL MAASTIKUL JA MILJÖÖVÄÄRTUSEGA ALAL.....	41
3.6	PIIRETELE ESITATAVAD NÕUDED.....	42
4	ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD	44
4.1	MUUDATUSED JA TÄPSUSTUSED MAAKONNAPLANEERINGUS JA MAAKONNA TEEMAPLANEERINGUS	44
4.2	ETTEPANEKUD KAITSTAVATE ALADE JA OBJEKTIDE KOHTA.....	46
4.3	MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLETAVAD ALAD	48
4.4	ÜLDPLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	48
5	ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOSD	50
6	KASUTATUD KIRJANDUS	52

LISAD

- Lisa 1. Ridala valla muinsuskaitsealused mälestised
- Lisa 2. Ridala vallas avalikuks kasutamiseks määratavate teede ja tänavate nimekiri
- Lisa 3. Kehtivad piirangud
- Lisa 4. Skeem - Ridala valla asulad
- Lisa 5. Ridala valla roheline võrgustik
- Lisa 6. Kehtestatud detailplaneeringud
- Lisa 7. Projekti "Metsandusliku pärandkultuuri kaitse ja rakendamine" tulemusel
Ridala vallas inventeeritud objektide loetelu
- Lisa 8. Planeeringukaardi väljendusvõimalused ja leppemärgid
- Lisa 9. Skeem – Keskuste tehnovõrgud ja rajatised

JOONISED

RIDALA VALLA ÜLDPLANEERING	M 1:20 000
RIDALA VALLA ÜLDPLANEERING - KESKUSED.....	M 1:10 000

EESSÕNA

Käesolev planeering algatati Ridala Vallavolikogu 19. jaanuari 2006. a. otsusega nr 16. Üldplaneeringule koostati keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (algatatud Vallavolikogu 27. aprilli 2006. a otsusega nr 54). Ridala vallas on varem kehtestatud Vallavolikogu 14. 07. 1999 a määrusega nr 7 osaüldplaneering, mis hõlmab Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala (OÜ Maaplaneeringud, 1998). Rannaala kohta on kehtestatud Vallavolikogu 05. 09. 2001 a otsusega nr 29 Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneering (Haapsalu Projekteerimisbüroo OÜ, 2001). Käesolev planeering kaasajastab valla arengusuundi ja reguleerib ruumilise arengu vastavalt praeguse aja nõuetele.

Ridala valla üldplaneering¹ valmis Ridala valla, ERKAS Pärnu Instituut OÜ ja Pöyry-Entec AS vahelises koostöös. Kehtestatud üldplaneering on aluseks detailplaneeringute koostamisele ja ehitus- ning maakorraldusele valla territooriumil.

Üldplaneeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

Valdeko Palginõmm	projektijuht, Pärnu Instituut;
Tuuli Veersalu	maastikuarhitekt, Pärnu Instituut;
Raimo Klesment	maastikuarhitekt, Pärnu Instituut;
Marek Lind	maastikuarhitekt, Pärnu Instituut;
Jüri Teder	keskkonnaekspert, Pöyry-Entec AS;
Toomas Schmidt	Ridala vallavanem;
Helen Koppa	Ridala abivallavanem;
Aivar Sein	Ridala abivallavanem;
Caspar Vikkisk	Ridala valla ehitusnõunik;
Lea Saarkoppel	Ridala valla vanemmaakorraldaja.

Planeeringu koostamisel oli eesmärgiks kaasata võimalikult erinevaid huvigruppe ja osapooli ning saavutada osapooli rahuldav tulemus. Pärnu Instituut ja Pöyry-Entec AS tänavad kõiki, kes on oma igapäevaste tegemiste kõrvalt leidnud aega ja energiat võtta osa avalikest aruteludest ning planeeringu alastest nõupidamistest.

¹ Töö ja selle ülesehitus on kaitstud autoriõiguse seaduse kohaselt.

1 RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED 2015

Ridala valla arengukavaga aastateks 2006-2015 (2005) on määratud territoriaal-majandusliku arengu põhisuunad.

Kooskõlas Lääne maakonna visiooniga aastaks 2013 (2007) - "Läänemaa kui kõige turvalisem maakond Eestis" on Ridala valla arengusuunad järgmised:

- tuntud ja tunnustatud turistide sihtkoht, mis pakub mitmekesiseid looduskoolusi ning omanäolist kultuuripärandit;
- väärtustatud ja tervislik elukeskkond, mis pakub tänu puhtale loodusele mitmekülgsed võimalusi liikumisharrastusteks ning rekreatsiooniks;
- motiveeritud ja ettevõtlikud inimesed;
- haridussüsteemi vastavus kohalikule vajadusele;
- majandustegevust toetav ettevõtluskeskkond ja kaasaegne infrastruktuur.

Ridala valla jaoks on oluline loodusressursside säästlik kasutamine ning väärtustatud looduskeskkonna säilitamine. Vallal on kaunis ja mitmekesise loodusega mererannik. Enam tähelepanu tuleb pöörata merereostuse likvideerimisele ja linnuvete säilitamisele.

Ridala vallas on oluline muuta ettevõtluskeskkond investeerimissõbralikumaks: peab olema tagatud piisavalt kvalifitseeritud tööjõudu, ja infrastruktuur vastama kaasaja nõuetele. Tehiskeskkonna arendamisel tuleb tähelepanu pöörata loodussõbraliku elukeskkonna säilitamisele.

Elukeskkonna kvaliteeti saab tõsta külaelu aktiveerimise ning õppimis- ja sportimisvõimaluste parandamise kaudu. Vallaelanikele meelepärase keskkonna loomiseks peavad tagatud olema elanike jaoks nii olulised teenused kui ka sotsiaalsed väärtused (nagu nt võimalused kultuuriliseks arenguks).

Vastavalt valla üldisele visioonile on erinevad eesmärgid püstitatud ka valdkonniti, mis on täpsemalt kirjeldatud valla arengukavas.

Tasakaalustatud arengu tagamiseks peab planeerimis- ja ehitusalastes küsimustes esile seadma avalikud huvid. Üldplaneeringus on asustuse ruumilise arengu põhimõtete määramisel peamine suund pikaajalistele ja loodust hoidvatele lahendustele.

1.1 Asendist tulenevad arenguvõimalused

Ridala vald asub Läänemaa keskosas. Piirinaabrid on Martna, Taebla ja Oru vald ning maakonnakeskus Haapsalu linn.

Ridalat, mis on pindalalt maakonna üks suuremaid valdu (253,56 km²), ümbritseb põhjast, lõunast ja läänest meri. Vallale kuulub 78 saart ja laidu, neist suurim on Tauksi saar. Vallal on merepiiri 72,4 km (Ridala valla arengukava ..., 2005).

Ridala vallas on kaks alevikku, Paralepa ja Uuemõisa, ning 56 küla (vt ka **lisa 4**), kuid puudub selgelt välja kujunenud keskus. Valla asend regioonis on soodne, Uuemõisa ja Paralepa alevikud on praktiliselt Haapsaluga kokku kasvanud. See annab võimaluse maakonnakeskuse ja asulate vaheliseks tihedaks koostööks ning aitab kaasa valla üldisele arengule.

Peamised ühendusteed vallas on Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla (T-9) põhimaantee ning Haapsalu-Laiküla (T-31) tugimaantee. Olemasolev teedevõrk vallas on piisava

tihedusega, kuid teed vajavad parandamist. Rohuküla sadamast peetakse praamiühendust Hiiumaa ja Vormsiga. Sadama põhiülesanne on vastu võtta ja teenindada liiniparvlaevu, sadamas on tingimused kauba-, reisi- ja lõbusõidulaevade teenindamiseks.

Puhketurismiks annavad head eeldused pehme mereline kliima ja mitmekesine loodus. Ridala valda sobib peale traditsiooniliste turismivormide ka mereturism. Ridala valla pikk rannajoon koos ajalooliselt välja kujunenud sadamakohtadega loovad head alused meretranspordi arenguks.

Peaaegu kogu Ridala valla rannikuala jääb Väinamere hoiuala piiridesse. Väinameri ja selle rannikualad on väga suure looduspärandiga piirkond. Leidub omapärsed kadastike, puis- ja rannaniite. Looduslikult on paeluvad rannikule jäävad laiud, kus pesitseb palju merelinde. Elustiku mitmekesisus on tihedalt seotud juba ajalooliselt välja kujunenud maakasutusega.

Valla asend on soodne ettevõtluse arenguks. Vald sobib põllu- ja metsamajandusega tegelemiseks ning karjakasvatuseks. Vallas tegeletakse paekivi töötlemisega, samuti tegutsevad mitmed turismitalud. Suurema logistikakeskuse välja ehitamine (nagu lennuväli, sadam, raudtee) annaks paremad võimalused ettevõtluse arenguks tulevikus.

1.2 Rahvastik ja asustusjaotus

Ridala valla andmetel elab vallas 3195 (seisuga 31.12.2007) elanikku, mis teeb Ridalast Läänemaa kõige suurema rahvaarvuga omavalitsuse. Asustustihedus on 12 el./km². Asustustiheduselt on Ridala maakonnas suuremate seas, maakonna keskmine asustustihedus on 6,7 (Statistikaamet, 2008).

Aastate lõikes on elanike arv püsinud stabiilsena. Alates 2000. aastast on Ridala valla rahvaarv pisut langenud, kuid viimastel aastatel on hakanud taas järk-järgult tõusma (vt tabel 1).

Tabel 1. Rahvaarv Ridala vallas aastatel 2000-2008 (Statistikaameti ja valla andmetel)

Aasta	01.01.2000	01.01.2001	01.01.2002	01.01.2003	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008
Elanikke alevikes	1335*	-	1430**	-	1393**	1393**	1361**	1336**	1333**
Elanikke vallas	3056*	3052*	3048* 3289**	3038*	3046* 3284**	3047* 3289**	3052* 3199**	3030* 3175**	3017* 3195**

* Statistikaameti andmetel

** valla andmetel

Ridala vald on kogu oma ulatuses suhteliselt ühtlase ja kompaktse asustusega. Lisaks Paralepa ja Uuemõisa alevikele on suuremad asulad vallas Jõõdre ja Panga külad, kus on rohkem kui kakssada elanikku, teistes külates on vähem kui sada elanikku. Erandina on elaniketa Hobulaiu küla.

1.2.1 Asustus ja asulate omavahelised suhted

Valla tõmbekeskusteks on Uuemõisa ja Paralepa alevikud. Väljaspool valda on väga suureks mõjutajaks Läänemaa halduskeskus Haapsalu.

Haapsalu on kõrgema taseme tsentrum, mis pakub episoodilisi teenuseid ning on nn Põhja-Läänemaa keskuseks. Haapsalu tugevusteks on rahvusvaheline majandusbaas ning majanduse mitmekesisus. Negatiivseks pooleks on linnaregiooni väiksus ning nõrk oskamisbaas (Eesti linnaregioonide arengupotentsiaali..., 2002). Haapsalu kui maakonna suurima keskuse mõju ulatub esmatasandi keskuse nivoost tunduvalt kaugemale.

Kohati on Haapsalu linna ja Ridala valla vaheline piir hägustunud. Nii on Uuemõisa ja Paralepa alevikud kujunenud Haapsalule linnaosadeks. Ridala vald saab suurema osa alevike sissetulekutest (eriti arenenud ettevõtlusega Uuemõisast).

Panga ja Parila on endised kolhoosi-sovhoosikeskused. Tagamaa elanike arv on seal kuni 500 inimest. Asula mõjupiirkond langeb suuremas osas kokku kunagise majandi piiridega ning seetõttu on inimeste seas välja kujunenud küllaltki tugev meie tunne. Keskus ise pakub suhteliselt vähe teenuseid (kool, kauplus, side).

Tabel 2. Tõmbekeskused

Maakonnakeskus	II tasandi tõmbekeskus	I tasandi tõmbekeskus
Haapsalu	Panga küla	Uuemõisa alevik
põhiliseks iseloomustajaks on teenuste kätte saadavus, mõju ulatub üle maakonna piiride	algkool/põhikool, kauplused, rahvamaja, spordirajatised; omab suhteliselt suure elanike arvuga tagamaad, mõjupiirkonna põhiline kujundaja on põhikooli teeninduspiirkond	algkool, postkontor, kauplus; esmased teenused

Vallas on aktiivne külaliikumine. Külad eksponeerivad ennast muuseumi-, loodusturismi- või kunstiküladena. Kohalikel inimestel on välja kujunenud loodust hoidev mõtteviis. Vallaelanikud seisavad pärandkultuuri säilitamise eest, korraldatakse mitmesuguseid üritusi ja kokkusaamisi. See kõik annab vallale jõudu püsima-jäämisel ja ühiste eesmärkide saavutamisel.

1.2.2 Rahvaarvu prognoos

Kuna Ridala valla kohta eraldi rahvastikuprognosi koostatud ei ole, on järgnevalt toodud rahvastiku muutustega seotud tendentsid Lääne maakonna ja Eesti taustal.

Rahvaarv Eesti maapiirkondades on järk-järgult vähenenud. Peamisteks põhjusteks on negatiivne iive, lahkuvad noored, samuti on põllumajandusega seotud töökohtade vähenemine olnud oluliseks maapiirkondadest väljarände põhjuseks (Antons, 2003).

Enam kui pooled Läänemaa noored ei kavatsenud pärast lahkumist kodukohta enam tagasi tulla. Võrreldes teisi maakondi Läänemaaga, on see kõige kõrgem Eestis. Põhjuseks on madalad palgad, kõrge töötuse määr, madal haridustase (enamus noori lahkub selleks, et minna edasi õppima). Siinkohal tuleks prioriteediks seada maakonna rahvastiku taastootmist teatud ulatuses ja kvaliteedis, samuti haridusasutuste olemasolu, kuna migratsioonitee algab siirdumisega hariduse järele (Õppurnoored kui regionaalse..., 2001).

Vaadeldes Eestit tervikuna näeme, et kuni 14-aastaste osakaal on aastatel 2000...2005 järk-järgult vähenenud ning üle 65-aastaste osakaal rahvastikus suurenenud (Eesti rahvastiku põhinäitajad..., 2005). Kuigi Ridala on võrreldes teiste Läänemaa valdadega noore rahvastikuga omavalitsus (keskmine vanus 32...33 aastat), ei ole siingi pääsu rahvastiku vananemisega seotud probleemidest. Siinkohal tuleb tähelepanu pöörata mitmetele vanuritega ette tulla võivate probleemide esile kerkimisele. Näiteks tuleb arvestada, et vanurid sõltuvad ühistranspordist enam kui teised vanuserühmad.

Atraktiivne maastik ja valla hea infrastruktuur loob eeldused rahvastiku kasvuks vallas. Võib arvata, et rahvastik suundub Haapsalu lähedale ning sellega paremini ühendatud piirkondadesse. Rahvastiku koondumine maakonnakeskuse tagamaale suurendab pendelrännet. Vallast käib Haapsallu tööle 45 % töötajatest (Tammaru 2001).

Oluliseks rolliks valla elanikkonna kujunemisel võib saada elanike lahkumine väiksemate töövõimalustega omavalitsustest ning asumine paremini arenenud omavalitsustesse. Tõenäoliselt kujuneb Ridala vallast koht, kuhu jätkub elanikkonna liikumine naabruses asuvatest omavalitsustest.

2 MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa- ja veealade kasutamistingimused, mida on täiendavalt täpsustatud piirkondade kaupa.

Üldplaneeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks. Selleks on kasutusele võetud termin *alade reserveerimine* ja määratletud reserveeritud alade *juhtotstarve* (*põhikasutusotstarve*).

2.1 Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on vee- või maa-ala reserveeritud muuks maakasutamise eesmärgiks, kui seda on praegune maakasutamise sihtotstarve. See aga ei tähenda selle maa-ala terviklikku ega automaatset teise eesmärgiga kasutusele võttu. Vaid seda, et antud ala oleks võimalik tulevikus, sellekohase vajaduse ja soovi tekkimisel, kasutada reserveeritud otstarbel. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni kuni ta seda soovib. Arendustegevusel on kohustuslik arvesse võtta üldplaneeringuga määratud arengusuundi.

Juhul, kui kehtestatud planeeringuga nähakse ette kinnisasja või selle osa kasutamine avalikul otstarbel, piiratakse oluliselt kinnisasja senist kasutamist või muudetakse senine kasutamine võimatuks, on kohalik omavalitsus (või riik) kohustatud kinnisasja omaniku nõudel omandama olemasoleva kinnisasja või selle osa kohese ja õiglase tasu eest², kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti. Siinkohal peab mõistma, et planeerimistegevus on n.ö omandiülene. Üldplaneeringut koostades ei laskuta katastriüksuse piiride määramiseni.

Juhtotstarve on maa-ala valdav kasutusviis, s.t et kogu tegevus sellel alal on edaspidi allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Näiteks elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutuse viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu haljastus, äri, liiklus, jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutusviisiks tootmismaa ja/või tootmis- ja tööstusehitiste alune ning neid ehitisi teenindav maa ja sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Juhtotstarve reeglina hõlmab ka olemasolevat maakasutust, mis tagab maakasutuses järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks kasutusala nimestik (vt tabel 3). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust õigusaktidega, näiteks katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei pea määrama kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid, vaid valla seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette reserveeritud juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid, või alaliigid). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus(ed) ületada 45 % kaardil piiritletud kasutusala mahust (v.a segahoonestusala, vt ptk 2.1.2). See tähendab, et elamualal peavad maakasutuse sihtotstarbega elamumaa krundid moodustama 55 %, või enam. Alade

² Vastavalt kinnisasja sundvõõrandamise seadusele (RT I 1995, 30, 380; 59, 1006; 2002, 47, 297; 61, 375; 2005, 39, 308; 40, 312; 2007, 24, 128; 2009, 18, 109; 28, 170)

piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada läbi detailplaneeringu.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga, detailplaneeringu kohustuseta aladel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest.

Tabel 3. Kasutusala nimestik

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala
S	<i>Segahoonestusala</i>	Mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väikeettevõtluse ehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala
T	<i>Tootmisala</i>	Tootmise ja tööstuse eesmärgil (sh määrtööstuse) kasutatav maa-ala. Samuti tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõju- alad.
P	<i>Puhkeala</i>	Looduslike väärtuste säilitamiseks, turismi ja suunatud puhkust teenindavate ning samuti eriotstarbeliste puhkerajatiste ning ehitiste rajamiseks ette nähtud maa-alad
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-ala ja muudeks mitte kasumit taotlevate tegevusteks ettenähtud maa-ala
M*	<i>Maatulundusala</i>	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud maa-ala
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse alla olev ja kaitse alla võetav maa-ala
L	<i>Liiklusala</i>	Lennuvälja tarbeks vajaminev ala

* Maatulundusala kajastub üldplaneeringu kaardil aluskaardina ja ei ole viimase arusaadavuse huvides tähistatud tähega M. Siinkohal on tähis toodud süsteemi terviklikkuse huvides eristamiseks maatulundusala planeeringu tekstilises osas.

2.1.1 Elamualad

Ridala valla eesmärk on säilitada hajutatud elukeskkond. Selleks analüüsiti erinevate elamuehituse piirkondadeks sobivate alade eeliseid ja puudusi. Optimaalsete ja aktsepteeritavate vahetavate puhul on ala kasutatavaks loetud ning elamuehituseks sobilikuna reserveeritud.

Elamualade reserveerimisel arvestati ka olemasolevate elamupiirkondade laiendamise võimalustega, infrastruktuuride (s.h sotsiaalse infrastruktuuri ja teenindusasutustega) paiknemisega ja kättesaadavusega. Ehitustegevust võib arendada kui säilivad paikonnale ainuomased maastikud, ajalooline ja kultuuriväärtuslik miljö.

Reserveeritud elamualadel on lubatud **tabelis 4** toodud maakasutuse sihtotstarbed. Et erinevatel aegadel kujunenud elamualadel oleks võimalik säilitada olemasolev struktuur ja välistada selle rikkumist ebasobivate hoonetega või üldmuljet halvendava tihendamisega, on käesolevas planeeringus elamualad diferentseeritud, et määrata täpsemalt maakasutamise tingimused.

Väikeelamute tarbeks on reserveeritud alad **E1, E2, E3 ja E4**. Korruselamute tarbeks on reserveeritud alad **E5**.

Tabel 4. Elamualadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve				
	<i>Elamuala</i>	<i>Elamuala</i>	<i>Elamuala</i>	<i>Elamuala</i>	<i>Elamuala</i>
	E1	E2	E3	E4	E5
Väikeelamumaa	+	+	+	+	
Paaris ja ridaelamud	+				
Korruselamumaa					+
Ärimaa	+		+		+
Ühiskondlike hoonete maa	+	+	+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+
Üldmaa	+	+	+	+	+
Metsamaa			+	+	

Tabelis märges “+” tähendab lubatud otstarvet. Sarnased tähistused on ka järgnevatel maakasutuse sihtotstarbeid kirjeldavates tabelites.

Tabel 5. Ehitusõiguse tagavad krundi minimaalsed suurused elamualadel*

Elamuala	E1	E2	E3	E4**	E5
Krundi minimaalne suurus	900 m ²	1 500 m ²	2 500 m ²	3 500 m ²	korruselamud

* Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.

E4**- kaasneb kõrghaljastuse (sh kadastik) maksimaalselt säilitamise kohustus

Hajaasustuses täielikult või osaliselt metsastatud (sh kadastikud) alal on kohustus vähemalt 30 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalale rajada/säilitada kõrghaljastus, v.a elamualal **E4**, millega kaasneb kõrghaljastuse (sh kadastik) maksimaalse säilitamise kohustus. Kõrghaljastuse protsent kujuneb täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaalu põhjal kogu krundi pindalast. Täiendav puude ja põõsaste istutamine on lubatud.

Reserveeritud elamualad on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega **E**.

2.1.2 Segahoonestusega alad

Arvestades olukorda, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks - ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet. Selline vajadus tekib mitmekülgset arenevates piirkondades ja keskustes, kus ei pea välja kujunema domineerivat maa-kasutamise otstarvet.

Tabel 6. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve		
	Segahoonestus-ala	Segahoonestus-ala	Segahoonestus-ala
	S1****	S2	S3
Elamumaa*	+	+	
Väikeelamumaa			+
Ärimaa	+	+	+
Ühiskondlike hoonete maa	+	+	+
Tootmismaa**		+	
Transpordimaa	+	+	+
Üldmaa***	30%	5%	30%

* Eelistatud on korruselamute maa ja garaažide maa.

** Lubatud on ainult niisugune tootmine, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks.

*** Üldmaa osakaal on toodud miinimum protsendina kavandatava ala pindalast.

**** Kaasneb kohustus maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust

Krundi miinimum suurus³, mis saab ehitusõiguse on **900 m²**. Miinimum suuruse lubamise eelduseks on, et kavandatud tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h normatiivne parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära (vt ka ptk 3).

Reserveeritud alad on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega **S**.

2.1.3 Tootmisalad

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2006) seab eesmärkideks tervist säästva ja toetava elukeskkonna. Õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendavad ehitised tuleb planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning vähendada olemasolevate ehitiste mõju.

Käesoleva üldplaneeringuga on kaalutud olemasolevate tööstusettevõtete laiendamise võimalusi. Uute ettevõtete rajamiseks on hinnatud sobivust (loodus)keskkonnaga ja võimalikult väikese saasteefekti tekkimisega ümbritsevatele aladele.

Tootmise arendamisel tuleks kõigepealt kasutusele võtta juba olemasolevad tootmishooned, alles seejärel ehitada üldplaneeringuga reserveeritud uutele tootmisaladele. Tootmisaladele uute ehitiste ehitamisel tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmishoonete laiendamisel ning taas kasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndi(te)ga.

Arvestades olemasolevate väiketööstuste asukohti ja paigutust vallas ning Ridala valla seisukohta, mitte arendada vallas keskkonnoahtlikku ettevõtlust, on käesoleva planeeringuga reserveeritud järgmised tootmisalad (vt ka tabel 7):

- tootmisalad sh karjäärid, kus tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks T1,
- tootmisalad, kus tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja sobib kokku elamualadega T2;
- telemastidele ja mobiilsidemastidele vajalik ala T3;
- puhastusseadmete alune ja nende laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik ala T4;
- sadamate ja paadisildade ning nende tarbeks vajalike ehitiste ja infrastruktuuride ala T5;
- ala, kus on lubatud põllumajanduslike tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride rajamine T6.

³ Krundi suurus ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.

Tabel 7. Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve					
	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>
	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Tootmismaa	+	+	+	+	+	+
Põllumajanduslike tootmishoonete maa						+
Mäetööstusmaa	+					
Sadamate maa					+	
Ärimaa	+	+	+		+	+
Jäätmeoidla maa	+			+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+
Üldmaa	+	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa		+	+	+		+

Reserveeritud tootmisalad on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähtedega T1, T2, T3...T6.

2.1.4 Puhkealad

Puhkealad on piirkonnad, mis on looduslikult sobivad puhkeotstarbeks ning mida arvestatav hulk inimesi (nii kohalikke kui ka turiste) kasutab puhkamiseks, taastumiseks, liikumisharrastuseks.

Läänemaa on 2015. aastal Läänemere regioonis tuntud ning siseturul tunnustatud turismi- ja elukeskkond. Aastaringelt on pakkuda tervise- ja loodusturismi sihtkohti koos hästi säilinud ja mitmekesiste looduskooslustega ning omanäolise kultuuri-pärandiga (Läänemaa turismi arengukava, 2005).

Ridala vald on potentsiaalne puhketurismi piirkond kogu oma ulatuses. Vallas on mitmeid kultuuri ja ajaloo seotud paiku. Loodud on puhke- ja vaba aja veetmise võimalusi (s.h turismitalud nt linnu- ja jahiturismi edendamiseks). Oluliseks peetakse sadamate ja randade arendamist, mis oleksid tähtsad linnu- ja mereturismi sihtpaigad. Arvestama peab siinjuures aga sellega, et rannaalad on Ridala vallas madala koormus-taluvusega (ei talu inimtegevust suures ulatuses). Elustiku häirimine ja õrna taimestiku lõhkumine võib olla probleemiks suveajal veesõidukitega sõitmisel ja autoga rannaalal liiklemisel.

Puhkealade reserveerimisel on arvestatud eelpool nimetatud turismi arengukavaga. Tähelepanu pöörati ka rekreatiivse väärtusega maastike olemasolule, s.h rohevõrgustiku aladele. Puhkealad ei saa alati olla intensiivselt kasutatavad.

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud puhkealad põhimõttel:

P1 on hoonete ehitamise õiguseta puhkealad - nendel aladel peab säilima looduslikkus. Lubatud on ehitada vabaaja veetmist soodustavaid rajatise: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. P1 juhtotstarbega aladena on osaliselt reserveeritud ka alad, mis on vajalikud rohekoridoride säilitamiseks ning alad, mis toimivad puhveraladena nt elamualade ja maanteede või elamualade ja tootmisalade vahel. Puhkealad P1 hooldatakse ning siin kasvavaid metsi majandatakse heade tavade kohaselt.

P2 hoonete ehitamise õigusega puhkealadel on lubatud puhkuse ja turismi teenindavate ehitiste ja infrastruktuuride rajamine.

P3 on Valgevälja, Vilkla ja Mägari küla maadele kavandatud golfväljaku ja seonduvate infrastruktuuride rajamise tarbeks reserveeritud ala.

P4 on avaliku supluskoha tarbeks reserveeritud ala.

P5 puhkealal on lubatud motosporti arendamine ning selleks vajaliku infrastruktuuri rajamine. Juhtotstarbega P5 on reserveeritud ATV rada Panga külas.

Reserveeritud puhkealad on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega P1 ... P5.

Tabel 8. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve				
	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>
	P1	P2	P3	P4	P5
Ärimaa		+	+	+	+
Ühiskondlike hoonete maa		+	+	+	
Kaitsealune maa	+				
Transpordimaa	+	+	+	+	+
Üldmaa	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa	+	+	+		

Mereranda ning järvede ja jõgede kaldaid tuleb Ridala vallas suure rekreatiivse väärtuse tõttu lugeda hinnaliseks looduslikuks ressursiks. Nende stiihiline kasutamine või ülekoormamine võib vähendada nende alade väärtust ning isegi pikaks ajaks muuta rannad-kaldad kasutuskõlbmatuks.

Supluskoha teenindavate rajatiste iseloom ja paigutus määratakse Ridala vallas kas ehitusprojektiga või detailplaneeringuga, vastavalt ehitustegevuse mahust ja mõjust

looduskeskkonnale. Kõikide supelrandade juurde reserveeritakse veela, mille kasutamist võib Ridala Vallavalitsus reguleerida.

2.1.5 Üldkasutatavad alad

Ridala valla eesmärgiks on sotsiaalse infrastruktuuri arendamine vastavalt asustustihedusele. Seeläbi soovitakse luua tingimused, kus elanikel on võimalik saada vajalikke sotsiaalteenuseid ning tunda ennast turvaliselt valla sotsiaalses ruumis.

Tabel 9. Üldkasutatavatel aladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	<i>Üldkasutatav ala</i>
	A
Ühiskondlike hoonete maa	+
Üldmaa	+
Transpordimaa	+
Metsamaa	+
Kaitsealune maa	+

Üldplaneeringuga üldkasutatavate alade tarbeks reserveeritud alad on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega A.

2.1.6 Maatulundusalad

Ridala vallas on põllumajandusmaad 41,6 km² (Matsalu mõjupiirkonna..., 2004). Rannatasandikel on valdavalt ranniku- ja rähkmullad. Topu ümbruses domineerivad paepealsed mullad. Matsalu märgalal on valdavad gleistunud ja gleimullad.

Alade madal asend ja muldade raske lõimis soodustavad märgalade kujunemist. Muldadele on iseloomulik tugev rähksus ning kõrgematel aladel põuakartlikkus. Põllumajanduslikule tootmisele seavad piiranguid veel mereäärased väheviljakad mullad, samuti lindude rüüsted ning Matsalu looduskaitseala (Lääne maakonna planeering, 1998).

Eesti keskmine muldade viljakus on 40 hindepunkti. Läänemaa muldade keskmine hindepunkt on 35,1, mistõttu on muldade tootlikkus madalam. Muldade keskmine boniteet Ridala vallas on 36...37 hindepunkti. Nagu mujalgi Eestis on Läänemaal sh Ridala vallas põllumajandusliku maafondi osakaal alates 1990-nendate algusest tunduvalt vähenenud. Rannaäärsete alade kasutus on valdavalt rohumaatüübiline. (Kendra, Aamisepp. 2004. Läänemaa maamajanduse analüüs).

Kasutamata põllumaad tuleks heakorrastada ning leida sellele uusi kasutamisi. Samuti tuleb võtta kasutusele abinõud viljaka põllumajandusmaa kui ressursi taastamiseks ja säilitamiseks (nt vältida ehitamist viljakale põllumaale). Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipi.

Perspektiivne suund põllumajanduses on lihaveiste kasvatamine ja lambakasvatus. Areneb mahetootmine, praegusel ajal tegutseb Ridala vallas 11 mahetootjat. Toodangu turustamisel on oluline väikeettevõtjate omavaheline koostöö ja laiapõhjalisem koostöö omavalitsuse ning nõustajatega võimalike toetuste saamiseks. (Kendra, Aamisepp. 2004. Läänemaa maamajanduse analüüs). Väikeettevõtjate madalamat konkurentsivõimet ja kõrgeid riske aitab leevendada kõrvaltegevuste olemasolu.

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2006) seab eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine saavutatakse toitainete ja orgaanilise aine bilansi tasakaalus hoidmisega, taimekaitsevahendeid tuleb kasutada optimaalselt. Põllutööks ja metsamajandamiseks ei kasutata väga suuri töömasinad. Põldude suurused peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

Põllumajanduslike tegevuste arendamisel tuleb arvestada:

- kaitstavatel aladel on väetiste, biotsiidide ja taimekaitsevahendite kasutamine keelatud või reguleeritud kaitse-eeskirjaga;
- hoiualadel tuleb väetiste, biotsiidide ja taimekaitsevahendite kasutamiseks esitada hoiuala valitsejale teatis (vastavalt LKS §-le 3);
- heade põllumajandustavade järgimine (üldtunnustatud tootmisvõtted ja -viisid, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale);
- sõnnikuga on lubatud anda haritava maa hektari kohta külvikorra keskmisena kuni 170 kg lämmastikku aastas. Mineraalväetistega on lubatud anda haritava maa hektari kohta külvikorra keskmisena 30 kg fosforit aastas ja selline kogus lämmastikku, mis on põllumajanduskultuuride kasvuks vajalik ning vastavuses mineraalväetiste kasutamise kohta kehtestatud nõuetega;
- kõikidel loomapidamishoonetel, kus peetakse üle 10 loomühiku loomi (nitraaditundlikul alal üle 5 loomühiku), peab olema lähtuvalt sõnnikuliigist nõuetekohane sõnnikuhoidla või sõnniku- ja virtsahoidla;
- sügavallapanuga lautades ei ole hoidlat vaja, kui laut mahutab ühe aasta koguse ja lauda sõnnikuga kokkupuutuvad konstruktsioonid vastama sõnnikuhoidlatele esitatavatele nõuetele.

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2006) seab metsa kasutamises eesmärgiks majanduslike, sotsiaalsete, ökoloogiliste ja kultuuriliste vajaduste tasakaalustatud rahuldamise pikas perspektiivis. Mets peab pakkuma nii majanduslikke hüvesid (puit, seened- marjad jm metsatooted) kui sotsiaal-kultuurilisi hüvesid nagu rekreatsioon, matkamine, ajalooliselt kultuurilised paigad (hiimäed jne). Samas peavad olema säilitatud metsaökosüsteemide mitmekesisus, tasakaal ning taastumisevõime.

Ridala vallas on rohkesti metsamaad: 119,8 km² (Matsalu mõjupiirkonna..., 2004), mis moodustab 40 % valla territooriumist. Rannikualadel on vanemat metsamaad vähe, enamasti on ala kaetud endiste puisniitude ja karjamaadega. Hooldatavate puisniitude ja metsakarjamaade pindala on väike. Metsad on aegade jooksul tihenunud, mis on tingitud karjatamise ja niitmise vähenemisest ning nõukogude ajal läbi viidud avamaastike metsastamisest. Metsades on valdavalt levinud tamm, saar, kask, haab, sanglepp, mänd ja kadakas ning nooremates metsades paju ja lepp.

Kehvast pinnasest tulenev vähene metsa juurdekasv, puidu madal kvaliteet ning pehmete lehtpuude suur osakaal ei võimalda metsamajanduses suurt tulukust. Seda

enam on väärtustunud metsade teised kasutusviisid: puhkuse võimaluste ja kaitsereežiimide tagamine (Lääne maakonna planeering, 1998).

2.1.7 Liiklusalad

Ridala vallas on reserveeritud liiklusalana (L) Kiltsi lennuvälja tarbeks vajalik maa-ala. Üldplaneeringuga on loodud võimalus lennuvälja sihipäraseks kasutusele võtmiseks, mis on piirkonna konkurentsivõime suurendamise oluline element.

Tabel 10. Liiklusaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	<i>Lennuliiklusala</i>
	L
Ärimaa	+
Transpordimaa	+
Lennuliiklusmaa	+
Tootmismaa	+
Üldmaa	+
Maatulundusmaa	+

Liiklusala on kantud vastava värvitooniga üldplaneeringu kaardile ja tähistatud tähega L.

Üldplaneeringuga on kavandatud teekoridori võimalused perspektiivse Haapsalu ümbersõidu tarbeks. Perspektiivsete rajatavate teede/tänavate tarbeks on reserveeritud teekoridoriid (vt ka ptk 2.3.1).

Perspektiivsed rajatavad teed on toodud peatükis 2.3.1 ja kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

Liiklusala piires on soovitatav võtta kasutusele ehituslikud meetmed tagamaks transpordi ohutus ning liiklusalt lähtuvate mõjude leevendamine (nt müratõkked).

2.2 Säilitamisele kuuluvad alad

Vallas on juba praeguseks välja kujunenud mitmed piirkonnad, mis on säilitamist väärt. Lähtudes nende alade kujunenud ilme säilitamise soovist on seal ehitus- ja elutegevuse reguleerimiseks kehtestatud mõningad täiendavad normid.

Säilitamisele kuuluvad alad, mida asustavad teaduslikust seisukohast eriti huvi-pakkuvad taime- ja loomaliigid, või mis on olulised oma geoloogilise ehituse ja/või omapäraste pinnavormide tõttu. Need alad on väärtustatud, kuna nende hävimisel ei ole inimesel võimalik neid taastada ega uuesti luua.

Säilitamisele kuuluvad ka alad, kus inimese mõju on märgatav, kuid see on olnud rohkem suunav kui valitsev. Neil aladel on säilinud endine kultuurmaastik koos vanade ehitistega.

Valla eesmärk on kasutada oma looduskeskkonda võimalikult säästlikult, nii et see säiliks kasutamise- ja elamisväärsena ka tulevastele põlvetele.

Käesoleva üldplaneeringuga kohalikul tasandil kaitse alla võetavad objektid on toodud peatükis 4.2. Metsandusliku pärandkultuuri objektide loetelu on toodud planeeringu **lisas 7**.

2.2.1 Kultuurimälestised

Valla territooriumil on kokku 66 kinnismälestisena kaitstavat ala ja objekti. Liikide järgi jagunevad mälestised:

- 4 ajaloomälestist;
- 38 arheoloogiamälestist;
- 12 arhitektuurimälestist;
- 12 kunstimälestist.

Lisaks on vallas arvele võetud seitse objekti kui kavandatavad kaitse alla võetavad objektid.

Mälestised ja arvele võetud objektid on kantud üldplaneeringu kaardile vastava leppemärgiga.

Mälestiste ja arvele võetud objektide täielik nimekiri on toodud **lisas 1**.

2.2.2 Kaitstavad looduse alad ja objektid

Kaitseala on inimtegevusest puutumatuna hoitav või erinõuete kohaselt kasutava ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Kaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu (vaadeldakse kui maastikukaitseala).

Valla territooriumile jäävad/ulatuvad järgmised kaitstavad alad:

- Matsalu rahvuspark (Ridala valla lõunaosas);
- Võnnu park;
- Uuemõisa mõisa park;
- Silma looduskaitseala (ulatub Ridala põhjarannikuni Oru ja Noarootsi valla poolt).

Ridala vallaga piirneb Taebla vallas asuv Ants Laikmaa kodupark ja Haapsalu linnas asuv Paralepa ja Pullapää mets.

Valla territooriumile jäävad/ulatuvad järgmised hoiualad:

- Väinamere hoiuala;
- Ehmja-Turvalepa hoiuala;
- Pullapää panga hoiuala;
- Haeska hoiuala.

Ridala valda kavandatakse kokku kolme uut kaitseala (Laheva, Puiatu ja Hobulaiu küladesse) kaitsealuste liikide elupaikade ja kasvukohtade kaitseks.

Kaitse alla olevad üksikobjektid, nende asukohad ja piiranguvööndid Ridala vallas on:

- Lõpre tamm, Puise küla 50 m;
- Lusti tamm, Võnnu küla 50 m;
- Ungru tammed (4 tk), Rohuküla küla 50 m;
- Uuemõisa tammed (5 tk), Uuemõisa küla 50 m;
- Hollandi kivi, Saanika küla 50 m;
- Saanika rändrahn, Saanika küla 50 m;
- Tõllu (Kalevipoja lingu) kivi (Hiiekivi), Haeska küla 50 m;
- Vanapagana lingu- (Kalevipoja) kivi, Saanika küla 50 m.

Püsielupaik Eesti looduskaitseaduse tähenduses on väljaspool kaitseala asuv kaitsealuse looma sigimisala või muu perioodilise koondumise paik, kaitsealuse taime või seene looduslik kasvukoht, lõhe või jõesilmu kudemispaik.

Vääriselupaik metsaseaduse tähenduses on kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala tulundusmetsas või kaitsemetsas, kus kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide tõenäosus on suur. Vääriselupaikade kaitset riigimetsas korraldab riigimetsa majandaja keskkonnaministri käskkirja kohaselt. Erametsa puhul on võimalus SA Erametsakeskusel sõlmida maaomanikuga vääriselupaiga kaitseks ja metsakasutuse kitsendustega põhjustatud kahjude ning kulude hüvitamiseks notariaalne leping. Lepingu alusel koormatakse kinnisasi isikliku kasutusõigusega riigi kasuks tähtajaga 20 aastat.

Üksikobjektid, kaitstavad alad ja pargid, kaitsealuste liikide elupaigad ja kasvukohad ning väljaspool kaitsealasid asuvad vääriselupaigad on vastava leppemärgiga kantud üldplaneeringu kaardile.

Andmed kaitstavate alade kohta on pärit EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister): KeM Info- ja Tehnokeskus seisuga 06.05.2008.a.

Täpsemad kaitstavate aladega seotud piirangud on toodud planeeringu **lisas 3**.

2.2.3 Väärtuslikud põllumaad

Kõrge viljelusväärtusega põllumaa määratakse mullastiku viljakuse ja maaharimise sobivuse alusel. Hindamisel tuginetakse tavaliselt mullakaardi mullahindepunktidele. Läänemaa muldade keskmine hindepunkt on 35,1 (Eesti keskmine muldade viljakus on 40 hindepunkti). Muldade keskmine boniteet Ridala vallas on 36...37 hindepunkti (Kendra, Aamisepp. 2004. Läänemaa maamajanduse analüüs).

Arvestades Ridala valla eripära (asetsemine rannaalal) ei ole käesoleva üldplaneeringuga väärtusliku põllumaa valikul aluseks võetud kindlat mullahindepunkti. Väärtuslike põllumaadena on kantud üldplaneeringu kaardile seni kasutusel olevad ja parandatud põllud, mis oma traditsioonilisel asukohal moodustavad suuremaid massiive ja on kohaliku põllumajanduse jaoks olulised.

Põlispõldude säilitamisele aitab kaasa põllumaade omandiküsimuse lahendamine nende järjepidev iga-aastane hooldus (pikaajalised maakasutuse lepingud jms).

Väärtuslikele põllumaadele seatakse järgnevad tingimused:

- väärtuslike põllumaid tuleb kasutuses hoida põllumajandusliku maana või avamaastikuna;
- maaparandussüsteemid tuleb säilitada ja korras hoida (tagada süsteemi kui terviku toimimise).

Väärtuslikud põllumaad on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

2.2.4 Väärtuslikud maastikud

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2006) eesmärk on loodus- ja kultuurmaastike toimivus ja säästlik kasutamine ning sidusate ja mitmeotstarbeliste maastike säilitamine. Loodus- ja kultuurmaastike mitmekesisuse säilitamine ja suurendamine ning toimivus läbi traditsioonilise asustuse ja säästliku maakasutamise tagab kultuuri-pärandi alalhoiu, eelkõige maapiirkondades, loob eelduse maastikulise ja bioloogilise mitmekesisuse ning ökoloogiliste funktsioonide säilimiseks.

Maastike sidusus seisneb eelkõige erinevate maastikutüüpide (kultuurmaastikud, pärandkooslused, loodusmaastikud) terviklikkuses ning integreeritud käsitlemises. Laiemas tähenduses on sidus maastik võrgustik (maastikukompleks), mis koosneb mitmekesise struktuuriga ning ökoloogiliselt toimivatest üksustest, tagades väärtuslike elupaikade olemasolu ning sotsiaalsete ja majanduslike väärtuste säilimise.

Lääne maakonna teemaplaneeringuga "*Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnaningimused*" (2005) on määratud väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik.

Teemaplaneeringuga on väärtuslikele maastikele seatud järgmised üldised kasutus- ja korraldusnõuded:

- Majandustegevus ja maastikuhooldus väärtuslikel maastikel on soovitav korraldada maastikuhoolduskava alusel, mis tagab maastike looduslike, esteetiliste ja miljööväärtuslike alade väärtuste hooldamise ja säilimise;
- Väärtusliku maastiku alal on oluline säilitada võimalikult palju traditsioonilist maastikupilti ja maastikuelemente;
- Vaated väärtuslikele maastikele ja vaatamisväärsustele peavad olema avatud. Rannaalal asuvale vaatamisväärsusele tagada vaade ka merelt ja võimalusel juurdepääs veeteelt;
- Ilmekad teelõigud ja vaatekohad säilitatakse, varustatakse viitadega ja tagatakse teelõikude hooldus ning sealt avanevate vaadete avatus;
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile juurdepääs;
- Turismibusside parkimine vaatamisväärsuste lähistel korraldada vastavate parklate rajamise ja tähistamisega;
- Keelata maasturite sõitmine rannaaladel mitte selleks ette nähtud kohas;
- Väärtuslikel maastikel asuvad matkarajad tähistatakse looduses ja vaatamisväärsused nende ääres varustatakse infotahvlitega;
- Liikumise piiramisel maaomanike poolt väärtusliku maastiku alal peavad eramaa piirid olema looduses tähistatud;
- Kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on maaomaniku poolt piiratud mootorsõidukiga

liiklemiseks, tuleb infotahvlil selgitada jalgsi edasimineku võimalusi ja huviväärsuse kaugust,

- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses;
- Väärtuslikel maastikel asuvatel rannaniitudel on vajalik niitmine ja karjatamine, puisniitudel poollooduslike koosluste hooldustööd (niitmine, võsa raiumine, vanade puude väljaraiumine ja juurimine, okste põletamine jms);
- Soovitav on laiendada hooldustöid ka kasutusest väljalangenud põlispõldude ja pool-looduslike koosluste taastamiseks;
- Põlispõldude säilitamiseks lahendada põllumaade omandiküsimused ja tagada nende järjepidev iga-aastane hooldus (pikaajalised maakasutuse lepingud jms);
- Väärtusliku maastiku alale jäävate lahesoppide kinnikasvamist tuleb vältida järjepideva roolõikusega;
- Maastikuliselt vähemväärtusliku ning kasutusest väljalangenud põllumaa võib metsastada, mis eriti tuleb kõne alla piirkondades, kus põllumaa rajati nõukogudeaegse maaparanduse käigus endisele metsamaale ja kohati võib juba täheldada selle looduslikku taasmetsastumist. Vältida monokultuure;
- Kui juurdepääs väärtusliku maastiku alal asuvale kallasrajale või muu huviväärse avaliku objektini on piiratud mootorsõidukiga liiklemiseks, peab tee lõppema minimaalse parklaga või võimalusega auto ümberpööramiseks.

Ridala valla üldplaneeringuga seatakse täiendavaid tingimusi väärtuslike maastike säilimise tagamiseks:

- Väärtuslikel maastikel ei teostata tegevusi, mis rikuvad väärtusliku maastiku ilmet, sealhulgas lageraie on lubatud vaid äärmisel vajadusel.

Ridala valda jäävad järgmised teemaplaneeringuga määratud väärtuslikud maastikud (vt ka maakonna teemaplaneeringut):

Hobulaid. Maakondliku tähtsusega maastik, kus on ehe loodus, säilinud vana taluhoonestus ja kaunid vaated.

Hobulaiuga seoses on üldplaneeringuga seatud järgmised nõuded:

- Arendada huvireisijate pääsu Hobulaiule ning paadiühendusi saare ja mandri vahel;
- Mitte vähendada Hobulaiul ehituskeeluvööndit ning rajada uusi elamuid;
- Lageraie maatulundusmaa sihtotstarbega maal on lubatud vaid äärmisel vajadusel;
- Pool-looduslike koosluste taastamine ja hooldamine võsastumise peatamiseks;
- Saarel liikumine toimub mööda ajalooliselt välja kujunenud teid või kallasrajal. Mootorsõidukiga on soovitav liikuda vaid hädavajadusel.

Paralepa-Pullapää-Topu. Riikliku tähtsusega väärtuslike loodus- ja ajaloolis-kultuuriliste elementidega maastik. Maastik asub Ridala vallas ja Haapsalu linnas.

Paralepa-Pullapää-Topu maastikule on üldplaneeringuga seatud järgmised nõuded:

- Koostada ala sihipäraseks hooldamiseks maastikuhoolduskava;
- Tagada juurdepääs huviväärsustele ja kallasrajale,

- Säilitada ilmekad teelõigud ja hoida vaated avatuna;
- Peatuskohtade väljaehitamine (pingid, prügikastid, varjualused, vaatetornid, infotahvlid jms);
- Huviväärsuste tähistamine, maastiku seletavate kaartide paigutamine peatuskohtadesse;
- Piirata mootorsõidukitega liikumist maastikul;
- Roostunud rannaalade kinnikasvamise piiramine roolõikusega;
- Lageraie maatulundusmaa ja eluaseme kohtade maa sihtotstarbega maal on lubatud vaid äärmisel vajadusel;
- Raietöid detailplaneeringuladel teostatakse detailplaneeringu alusel.

Kuijõe-Keedika-Uugla-Taebala-Kirimäe-Võnnu-Ridala. Maakondliku tähtsusega teemaastik, muistne Põhja-Läänemaa peatee. Maastik läbib Risti, Oru, Taebala ja Ridala valda.

Teemaastikule on üldplaneeringuga seatud järgmised nõuded:

- Ehitamisel tuleb hooned maastikku sobitada ning järgida piirkonnas välja kujunenud arhitektuuri, hoonete struktuuri ja ehitusmahtusid;
- Avada vaated teeäärsetele huviväärsetele objektidele, hoida ära teeäärte võsastumine;
- Võnnu mõisa ümbruse ja pargi korrastamine ning järjepidev hooldamine (mõisahoonete varemed säilitada, võimalusel konserveerida).

Ridala. Maakondliku tähtsusega maastik. Põhja-Läänemaa üks muinasaegsetest keskustest.

Ridala maastikule on üldplaneeringuga seatud järgmised nõuded:

- Tubri maalinna atraktiivsuse tõstmine – vanade kiviaedade taastamine;
- Kohalike teede hooldamine;
- Tagada piirkonnas olevate kultuuri- loodusemälestiste korrashoid;
- Ehitamisel järgida piirkonnas välja kujunenud ehitusstiili;
- Jõõdre keskuse heakorrastamine.

Puise-Põgari-Tauksi. Maakondliku tähtsusega põllumajandus- ja loodusmaastik. Maastik jääb Matsalu Rahvusparki piiridesse, tegevused sellel alal on reguleeritud rahvusparki kaitse-eeskirjaga.

Puise-Põgari-Tauksi maastikule on üldplaneeringuga seatud järgmised nõuded:

- Koostöös rahvusparkiga määratleda parkimisvõimalused suviste, Puise neemel korraldatavate rahvaürituste külastajatele ja supluskoha kasutajatele;
- Puise supluskoha korrastamine;
- Võsastumise vältimine;
- Rannaniitude hooldamine;
- Puise tee muutmine tolmuvabaks.

Väärtuslikud maastikud on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

Teemaplaneeringuga on määratud Ridala vallas ilmekate teelõikudena:

- Pullapää tee;
- Pusku tee;
- Puise tee;
- Osaliselt jääb Ridala valda Haapsalu poolt piki Haapsalu-Laiküla maanteed kulgev lehiseallee.

Ilmekad teelõigud on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

Teemaplaneeringuga määratud Ridala vallas ilmekate vaatekohtadena:

- Pullapää neem,
- Pullapää astang,
- Pullapää kungas,
- Pusku viik,
- Tooraku neem,
- Eigla peakarjäär,
- Sündeva kaasik,
- Haapsalu panoraam,
- Haeska rand,
- Kiideva rand,
- Puise nina,
- Jugassaare vaateorn.

Avanevad vaated on tähistatud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardil. Väärtuslike maastike ehituslikud tingimused on toodud peatükis 3.5.

2.2.5 Miljööväärtusega alad

Kogu Ridala ümbruse asustus on seotud maatõusuga. Puise, Kiideva ja Haeska asulakohad on kerkinud merest u 3000 aastat tagasi. Vanimad asulakohad külades pärinevad II aastatuhandest. Kõiki kolme küla teatakse traditsiooniliste kaluriküladena juba 16.-17. sajandist.

Saanika küla jääb maakonnaplaneeringus kirjeldatud teemaastiku Kuijõe-Keedika-Uugla-Taebala-Kirimäe-Võnnu-Ridala äärde, asudes Ridala kõrgendikul, mida ümbritsevad Ridala piirkonna viljakaimad põllumaad. Küla piiridesse jääv Tubrimägi on üks vanimaid Läänemaal paiknevaid maalinnu, mille ümbruses on välja selgitatud rida muinasaegsete külade kultuurikihte. Vanim kivikalme, Tubrimäe lähistel Parilas, pärineb I aastatuhande algusest.

Ridala valla üldplaneeringuga on täpsustatud Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused nelja miljööväärtusliku külamaastikuga. Miljööväärtuslike külamaastike hulka on arvatud Kiideva, Puise, Haeska ja Saanika külade kontsentreeritumad ja ilmekamad osad.

Miljööväärtusega alad on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

Käesoleva üldplaneeringuga on miljööväärtusega aladele seatud järgmised maakasutus- ja hooldustingimused:

- Säilitada ja vajadusel taastada avatud vaateid külade keskustele, keskust läbivatelt külateedelt ümbritsevale maastikule ja Matsalu lahele;
- Väärtuslikke ja avarat vaadet pakkuvaid põllumassiive ei hoonestata ega metsastata;
- Soovitav on ehitada säilinud endisaegsele taluõuele või vanale vundamendile;
- Hooned sobitada hoolikalt maastikule ja ehitamisel jälgida piirkonnas valitsevat ehitusstiili;
- Õuealadele rajada piirdeaiad looduslikust materjalist, soovitatav taastada vanad kiviaiad;
- Ajalooliselt väljakujunenud külateid ei õgvendata;
- Teede tolmuvabaks muutmisel vältida asfalteerimist;
- Teede ääres säilitada põlispuudegrupid ja alleed;
- Taastada piirkonnale iseloomulikud väikevormid (piimapukid, talusildid, tuulikud jms) või rajada sotsiaalse infrastruktuuri jaoks olulised väikevormid-rajatised (bussiootepaviljonid, külaplatsid jms), soovitatavalt looduslikest materjalidest.

Miljööväärtusega alade ehituslikud tingimused on toodud peatükis 3.5.

2.2.5.1 Kiideva küla keskus

Piirkonna väärtused on:

- Matsalu laht;
- kaheosaline Kiideva küla (Mõisa ümbrus ja Kalaküla – ajalooline sumbküla);
- avatud maastik külaosade vahel;
- rannaniidud, puisniidud;
- taluarhitektuur;
- Kiideva mõis;
- linnuvaatlustorn, matkarada, telkimisplatsid;
- matmiskalme.

2.2.5.2 Puise küla keskus

Piirkonna väärtused on:

- Matsalu laht;
- kaheosaline Puise küla (Puise külakeskus ja Puise nina);
- ilmekad vaatekohad – Puise poolsaar, Külanina nukk, Puise rand;
- Puise väikesadam,
- taluarhitektuur;
- Puise küla kaunid kodud;
- Puise koolikoht;
- Reinumäe kivid;

- Madudemägi;
- Lõpre tamm;
- Ornitoloog Sven Onno mälestuskivi;
- Breti kivid;
- rannakarjamaad, kadastikud.

2.2.5.3 Haeska küla keskus

Piirkonna väärtused on:

- Matsalu laht;
- ajalooline ahelküla;
- Teemaasti – avatud vaadetega kurviline külatee;
- Haeska mõis ja mõisapark;
- taluarhitektuur;
- Haeska end koolimaja;
- Haeska väikesadam;
- Tuulingu puhkemaja;
- linnuvaatlustorn;
- muinasasulakoht;
- muinasaegne matmiskalme;
- Maa-aluste kivi, Kalevipoja kivi, Tõllukivi;
- rannaniidud;
- Kelamäe puisniit.

2.2.5.4 Saanika küla keskus

Piirkonna väärtused on:

- Saanika koolikoht – Cyrillus Kreegi sünnikodu;
- teemaastik – avatud vaadetega kurviline külatee;
- taluarhitektuur;
- Tubri maalinn – Tubrimäel ilmekas vaatekoht ümbruskonnale;
- Hollandi kivi;
- Saanika rändrahn;
- Vanapagana lingukivi.

2.2.6 Roheline võrgustik

Teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2005) on Lääne maakonnas määratletud roheline võrgustik, mis koosneb tuumaladest e. tugialadest ja rohekoridoridest. Teemaplaneeringu eesmärk on suunata valdade üldplaneeringuid, et tagada alade ja koridoride sidusus, üldmustris säilitamine ja kujundamine. Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks seab teemaplaneering roheline võrgustiku tugialadele ja koridoridele üldised kasutustingimused.

Käesoleva planeeringuga on rohelist võrgustikku täpsustatud vastavalt valla üldplaneeringu mõõtkavale ja üldistusastmele (vt. lisa 5). Rohelist võrgustikku on liigendatud, mis tähendab et täiendavate võrgustiku elementidena on võetud

kasutusele astmelaud ja puhverala. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud valla jaoks olulised looduskooslused ning väärtuslikud maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Roheline võrgustiku Ridala valla territooriumil koosneb tuumaladest (T) ja astmelaudadest (A), neid ümbritsevatest puhveraladest ning ühendavatest korridoridest (K).

Ridala valda ulatuvad kolm tuumala. Vallas asub viis ja siia ulatub lisaks üks astmelaud (6A3), mis on omavahel ühendatud korridoridega (vt. tabel 11). Rohelise võrgustiku täpsustamise põhimõtted on toodud planeeringu **lisas 5**.

Tabel 11. Rohelise võrgustiku tuumalad (T) ja astmelauad (A) Ridala valla territooriumil

Ala nr ÜP kaardil	Ala tähis	Ala nimi	Ala tähtsus	Selgitus
1	T1	Haapsalu laht koos Vormsi-Noarootsi poolsaarega	Rahvusvaheline	Tähtsuselt teine tugiala maakonna võrgustikus (linnuala, rannikuelupaigad, pärandkooslused). Osa mõttelisest koridorist, mis ulatub Haapsalu tagalahest üle Vormsi lõunaranniku kirde-Hiiumaale.
8	T1	Matsalu märgala	Rahvusvaheline	Maakonna võrgustiku tähtsaim tugiala. Hõlmab nii maismaad kui mereala (ranniku- ja pärandkoosluste kompleksid, lindude ränne piki Läänemere idakallast). Matsalu laht on oluline haugi, koha ja ahvena kudemisala. Võrreldes maakonnaplaneeringuga on Ridala vallas osa tugialast liigendatud astmelauaks ja puhveralaks.
11	T3	Jõesse-Vätse-Litu-Kesu	Piirkondlik	Võrreldes maakonnaplaneeringuga (Palivere-Vätse) on tugiala kompaktsam ja liigendatud kaheks tugialaks, astmelauaks ning koridoriks. Hõlmab Ridala ja Martna valla piiril kaitsealuse liigi elupaika.
1	A4	Kiltsi-Koheri-Pusku-Seljaküla	Kohalik	Kiltsi lennuväljast lõunas asuv metsala. Ala läbib Mägari kraav.
2	A4	Espre-Erja-Vilkla	Kohalik	Riigimetsa-ala.
3	A3	Rohense-Kadaka-Kabrametsa	Piirkondlik	Kadaka ja Rohense külas asuvad kaitstava liigi kasvukohad ja Kabrametsa metsala.
4	A4	Ammuta-Käpla-Lannuste	Kohalik	Haapsalu-Laiküla mnt ja Parila-Kiideva maantee vahelisel alal asuv mets.
5	A3	Saardu-Haeska-Sinalepa	Piirkondlik	Matsalu rahvuspargi alal asuv mets.
6	A3	Võnnu	Piirkondlik	Valdavalt Ehmja-Turvalepa hoiualal asuv metsala.

Tabel 12. Rohelise võrgustiku koridorid Ridala valla territooriumil

Tähis	Tähtsus
K3	riigi väike
K4	maakonna suur
K5	maakonna väike

Võrgustik on vastavate leppemärkidega kantud üldplaneeringu kaardile.

Käesoleva üldplaneeringuga jäävad kehtima teemaplaneeringuga sätestatud üldised kasutamistingimused.

Lisaks on vastavalt teemaplaneeringus viidatud vajadusele käesoleva üldplaneeringuga seatud täiendavaid tingimusi rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks.

- Säilitada tuleb alade terviklikkus ja vältida terviklike ning sidusate maastike killustumist.
- Ehitusalade valik, sh ka teede ja tehnovõrkude rajamiseks, peab väljaspool elamu- ja tootmisalasid edaspidi lähtuma rohelisest võrgustikust.
- Rohelise võrgustiku elementide lõikumisel maanteega (konfliktikohad) tuleb parandada nähtavust ja kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks.
- Tihedalt asustatud aladel tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise kindlustada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele (s.h riigimetsadele).
- Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline.
- Planeeringukaardil kujutatud rohelise võrgustiku alade graafiline piir ei ole lõplik (vt lisa 8). Rohealade täpsem paiknemine selgitatakse vajadusel läbi edasiste täpsemal tasemel planeeringute üldplaneeringuga seatud tingimusi arvestades ja täites.
- **Tugialal ja astmelaua**: looduslike alade⁴ osatähtsus ei tohi langeda alla 90%. Tuleb tagada alade läbimõõdud/pindala ja kompaktsus. Tuleb vältida asustuse tekkimist ja uusehitisi. Lubatud on ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatisi (nt viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid jne) ja kuni 20m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid. Tuumalal paikneva maaüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet muudetakse vaid möödapääsmatu vajaduse korral.
- **Rohekoridori alal ja puhveralal**⁵: tuleb tagada rohekoridori selline laius, mis tagab selle püsimise ja toimimise (tähtsusest lähtuvalt). Uusehitisi lubada erandlikult. Rohevõrgustiku koridoride alal tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike koosluste olemasolu minimaalselt 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega,

⁴ Looduslike alad käesolevas planeeringus ei mõisteta kitsendavalt (reservaat, sihtkaitsevöönd, piiranguvöönd). Looduslikud alad on alad, mille kasutus võrreldes olemasolevaga ei intensiivistu, kuhu ei ehitata, mida ei raadata, kus ei kasutata kemikaale.

⁵ Puhverala on käesolevas planeeringus tuumalasiid ümbritsev üleminekuala - (kaitse)puhver. Leevendav ala intensiivsema inimtegevuse surve ja rohelise võrgustiku elementide vahel.

alade looduslikku seisu jätmise jms). Rohekoridoris paikneva maaüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet muudetakse vaid möödapääsmatu vajaduse korral.

2.3 Transpordi objektid, tehnovõrgud ja rajatised

Seoses elamu- ja tootmisalade laienemisega suureneb vajadus tehnilise infrastruktuuri järele. Transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus ning iseloom sõltub asustuse ja hoonestuse kontsentreeritusest. Mida laiemale alale on vajalik rajada, seda suuremad on kulutused. Tehnilise infrastruktuuri koormus on seotud elamuehituse ja ettevõtluse aktiivsusega. Mida kiirem on areng, seda suurem on nõudlus, põhjustades s.h olemasolevate transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste moraalset vananemist (nt olemasolevaid teid on vaja laiendada, vajadus rajada ühisveevärk ja -kanalisatsioon, vajadus laiendada kaugkütte piirkonda).

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui vallaga ei lepita kokku teisiti. Kui arendaja ei ole arendustegevuse käigus neid kohustusi kandnud, ei teki käesoleva üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärast ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised rajab Ridala vald. Vald võib detailplaneeringu järgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta üle võtta hooldamiseks, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekterimistingimustele ja ehitusloale.

Läänemaa geograafiline asend on Eestis parimaid, side Eesti põhilise keskuse – Tallinnaga – on piisav. Transpordiühenduste olemasolu on täiendavalt vajalik uute arengute ja ettevõtmiste teostumiseks, kuid mitte asjana iseeneses (Kliimask, J. 2004. Läänemaa majanduse konkurentsivõime).

Valda läbib endine Riisipere-Haapsalu raudteelõik, mis pole enam kasutuses. Tagamaks võimalust tulevikus raudtee taaskasutusele võtta on käesoleva üldplaneeringuga maa-ala endise raudtee kaitsevööndi ulatuses reserveeritud puhkealana P1 (vt ka ptk 2.1.4) ja kasutatakse matkarajana. Puhkealana P1 on reserveeritud samuti matkarajana kasutusel olev Haapsalu-Rohuküla raudteetamm.

Kiltsi külas asub endine sõjaväelennuväli. Lennuvälja toimimiseks vajalik maa-ala on reserveeritud liiklusalaks (L) (vt ka ptk 2.1.7). Üldplaneeringu kaardile on kantud lennuvälja tõusu- ja maandumissektori pind koos horisontaalpinna- ja koonilise pinna raadiusega (vastavalt 2500m ja 3600m). Lennuvälja lähiümbruse planeerimisel on arvestatud lennuohutuse nõuetega, tagamaks võimalust tulevikus lennuväli taaskasutusele võtta.

Lääne maakonnaplaneeringus (1998) ja maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2005) toodud Noarootsi teetammi võimalik asukoht on näidatud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardil. Tee rajamisele peab eelnema analüüs, mis tõestab ühendustee majanduslikku otstarbekust olukorras, kus ühendus peab olema rajatud kaitsealade (sh Natura 2000 hoiuala) soodsat seisundit tagavalt (vt. ptk 5). Teetrassi Uuemõisa poolset asukohta on täpsustatud. Teetrass lõpeb Uuemõisas Neeme ja Masti tänava ristmikul, kust mööda Masti tänavat suunatakse liiklus teetrassi kasutusele võtmise korral, vastavalt vajadusele, kas Masti tänavat mööda (ida suunas) või Haudejaama tee kaudu (lääne suunas) Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteele.

Rohuküla külas Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla (T 9) põhimaanteelt saab alguse Rohuküla ja Sviby vaheline talitee. Talitee trass kulgeb Rohuküla külas tavapäraselt läbi Kemo ja Lõpe kinnistute. Jäättee alguskoht võib aasta-aastalt mõnevõrra varieeruda, sõltuvalt kaldajää tingimustest. Rohuküla sadamast saab alguse Rohuküla ja Heltermaa vaheline jäättee.

2.3.1 Teed ja tänavad

Valda läbivad järgmised riigi maanteed: Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla (T-9) põhimaantee, Haapsalu-Laiküla (T-31) tugimaantee ja kõrvalmaanteed Rohuküla-Ahli-Ridala (T-16113), Herjava tee (T-16107), Herjava-Võnnu (T-16108), Ridala-Nigula (T-16103), Saanika-Martna (T-16109), Haeska tee (T-16110), Parila-Kiideva (T-16111), Tuuru-Puise (T-16112), Ahli-Topu sadam (T-16115), Ahli tee (T-16116), Valgevälja-Ahli (T-16114), Valgevälja tee (T-16121), Tanska tee (T-16117), Mäeküla tee (T-16118), Paralepa tee (T-16120), Rohuküla haigla tee (T-16119).

Riigimaanteede kaitsevöönd on 50 m mõlemale poole teed arvestatuna äärmise sõiduraja teljest.

Avalikult kasutatavate teede ja tänavate nimekiri on toodud **lisas 2**. Perspektiivsed avalikult kasutatavad teed ja juurdepääsud on kantud üldplaneeringu kaardile. Vastavalt sundvõõrandamise seadusele on kehtestatud üldplaneeringu ja tee eelprojekti või ehitusprojekti alusel lubatud sundvõõrandamine kinnisasja omandamiseks avalikult kasutatava tee ehitamiseks (vt ka ptk 2.1 ja lisa 3).

Üldplaneeringuga on kavandatud välja ehitada ja aastaringselt avalikku kasutusse võtta talitee trassi osana kasutatav pinnaste, mis kulgeb Rohuküla külas läbi Kemo (67401:002:0881) ja Lõpe (67401:002:0057) kinnistute.

Kõigile kohalikele maanteedele kehtestatakse kaitsevöönd 20 m mõlemale poole arvestatuna tee teljest.

Maakonnaplaneeringuga on tehtud ettepanek viia põhimaantee Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla koormus Haapsalu linnast mööda. Hajutamaks liikluse mahtu on Haapsalu linna üldplaneeringus (2006) kavandatud uue ümbersõidutee (magistraaltäna) rajamine. Nimetatud ümbersõidutee trassi kulgemise võimalused Ridala valla maalal on vastava leppemärgiga kantud üldplaneeringu kaardile. Kavandatud ümbersõidu trassikoridori võimalused suunduvad Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla põhimaanteelt lõuna-edela suunas Haapsalu Linna rabani ja edasi kuni Haapsalu – Laiküla mnt ja Valgevälja tee ristini.

Kavandatud on ka juurdepääsude rajamine ja loodussõbralike liikumisvõimaluste tagamine, et parandada olemasolevate elu- ja majanduspiirkondade juurdepääsu kvaliteeti.

Turismi arendamiseks, vaba aja veetmiseks ja looduse tundma õppimiseks ning puhkamise võimaluste loomiseks on käesoleva üldplaneeringuga kavandatud matkarajad ja avalikud juurdepääsud kallasrajale, kus viibimine päikesetõusust päikese-loomanguni on kõigile vaba. Matkaradade rajamine ja tähistamine kaitsealadel toimub koostöös kaitstava ala valitsejaga. Kaitsealasil läbivatel matkaradadel tuleb järgida ala kaitse-eeskirjaga kehtestatud liikumispiiranguid.

Valla arengukavaga (2005) on seatud üheks eesmärgiks teede, tänavate ja tehnovõrkude rajamine ning arendamine.

Perspektiivse jalg- ja rattatee tarbeks on reserveeritud järgmised kergliiklustee trassid:

- Haapsalu linna piirist piki Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee põhjapoolset serva kuni Ridala ja Oru valla piirini, sh Herjava teeristist mahasõiduga Herjava külla ning sealt kaarega tagasi Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla mnt-le;
- Haapsalu linna piirist alates, piki Kilti tee (Paralepa alevik) ja Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee lõunaserva, Rohuküla sadamani. Haapsalu ringtee väljaehitamise korral ka Haapsalu-Laiküla maanteelt piki ringtee lõunaserva Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee Kilti kurvi.
- Uuemõisa alevikust Haudejaama teelt Haapsalu linna Haava tänavale;
- Uuemõisa alevikus Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteelt Haudejaama põhjapoolseimate korruselamuteni piki Haudejaama tee idaserva;
- Uuemõisa alevikus Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteelt piki Paisumaa tee idaserva kuni lõuna suunas ristuva perspektiivse tänavani.

Vallal on oma teeregister ja selle kasutamist reguleeritakse Ridala valla teeregistri pidamise põhimäärusega. Teede ja tänavate korrashoid peab toimuma arengukava kohaselt.

Üldplaneeringuga on kavandatud tolmuva kattede teedeks:

- Herjava-Võnnu tee (16108) Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla (T9) maanteest kuni Üsse – Tammiku keskuseni;
- Saanika-Martna (T-16109) tee alates Haapsalu-Laiküla mnt ristist kuni valla piirini;
- Teelõik läbi Emmuvere ja Kaevere küla Ahli teest (T-16116) kuni Panga küla keskuseni;
- Käpla-Kaevere-Emuvere tee;
- Teelõik Panga-Sinalepa keskusest alates Parila-Kiideva maanteelt (T 16111) Haeska teeni (T-16110);
- teelõik Haeska tee otsast (T-16110) kuni Haeska paadisillani;
- Teelõik Tuuru ristist Kiideva külla (vt lõiku);
- Teelõik Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maanteelt Herjava külast läbi Üsse küla Võnnu külla (ristmikuni).
- Perspektiivsed Uuemõisa aleviku ühendustänavad (põhitänavad) Haapsalu linnaga:
- Paisumaa tee lõunapoolsest, raudteeäärsest, otsast piki raudteed üle Kaevaniidu peakraavi kuni Haapsalu linna üldplaneeringuga kavandatud raudteeäärse põhitänavani;
- Paisumaa tee keskosast üle Kaevaniidu peakraavi Haapsalu linna Kastani tänavani;
- Linna teelt üle Kaevaniidu peakraavi Haapsalu linna Jalaka tänavani;
- Linna teelt põhja suunas parallelselt Kaevaniidu peakraaviga kuni Haapsalu linna Lepa tänava pikenduseni, sealt üle Kaevaniidu peakraavi Haapsalu

linna, luues edasi võimalused ühendada kavandatud tänav Lepa ja/või Haava tänavaga.

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivsed avalikud tänavad:

- Uuemõisa alevikus Neeme tänav, mis ühendab võimaliku Noarootsi ühendustee Kooli teega;
- Uuemõisa alevikus perspektiivne tänav, mis ühendab Linna tee Lepa tänavaga Haapsalu linnas;
- Uuemõisa alevikus viimati nimetatud perspektiivse tänava ühendus Jalaka tänavaga Haapsalu Linnas;
- Uuemõisa külas Paisumaa teega paralleelne, viimasest idapool kulgev Tallinna maanteelt alguse saav tänav (Rannarootsi tee);
- Uuemõisa külas Paisuma teelt läände suunduv perspektiivne tänav, mis ühendab Paisumaa tee Männi tänavaga Haapsalu linnas;
- Uuemõisa külas joogivee puhastini kulgev tänav – **I alternatiiv**: Tallinna maanteelt Tehnika tn 6 suunas (Kaevu tänava pikendus);
- Uuemõisa külas joogivee puhastini kulgev tänav – **II alternatiiv**: piki elektriõhuliini (Lõunakaare tee pikendus);
- Paralepa alevikus Tulbi tänavalt Haapsalu linna piiri suunas kulgev tänav (Krookuse tänav).

Uuemõisa külas on joogivee puhastile juurdepääsudeks kavandatud kaks alternatiivset⁶ võimalust (vt. eelpool toodud loetelu), millest vastavalt saadud kokkulepetele kõigi asjassepuutuvate maaomanikega realiseeritakse üks. Kui kokkulepped saavutatakse Kaevu tänava pikenduse suhtes, siis II alternatiivi (Lõunakaare tee pikendus) ei realiseerita.

Kavandatud uued tänavad on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu keskuste kaardile M 1 : 10 000. Planeeritud avalikud teed on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile M 1 : 20 000.

2.3.2 Sadamad, lautrid ja veeteed

Asukoht seob Ridala valla tihedalt merega. Tähtis on luua võimalusi juurdepääsuks merelt ja merele. Võimaluse selleks annab väikesadamate korrastamine ja taastamine.

Oluline on tagada meresõiduohutus valla rannavetes, mis omakorda nõuab sadamate vastavusse viimist vähemalt minimaalsete siseriiklike nõuetega.

Käesoleval ajal on koostamisel Veeteede Ameti poolt algatatud projekt „Tehniline abi laevateede süvendamiseks ja rekonstrueerimiseks Lääne-Eesti saarestikus”.⁷ Projekti eesmärgiks on Lääne-Eesti saarestiku laevateede (va Rohuküla – Heltermaa, Rohuküla – Sviby, Sõru – Triigi, Virtsu - Kuivastu, Munalau – Kihnu vahelised parvlaevateed) rekonstrueerimise vajaduse, võimaluste ja ulatuse väljaselgitamine ning süvendamise ja rekonstrueerimise ettevalmistamine. Projekti raames on läbi viidud veeteede kasutajauuring. Uuringu tulemusena on välja toodud, et kauba- ja reisiparvlaeva liiklus keskendub Väinamere laevatele. Väinamere laevatee on projekti ala ainuke laevatee, kus võimalik rekonstrueerimine loob arenguperspektiivi soodustades

⁶ Alternatiiv - paratamatus valida emb-kumb kahest võimalusest, teine rööbitine (Õigekeelsussõnaraamat, 2006).

⁷ Projekti dokumendid on kättesaadavad veebilehel:
http://adam.vta.ee/teenused/hnt/dokumendid/LEL_avalik/

olemasolevat ning genereerides uut liiklust. 25 aasta (2032) perspektiivis on ennustatav liiklus Väinamere laevateel 800 kuni 3000 laeva aastas sõltuvalt süvisest. Samuti on prognoositud väikelaevaliikluse olulist suurenemist.

Sadamana käsitletakse käesolevas üldplaneeringus kaupade lastimiseks ja lossimiseks, reisijate peale- ja mahaminemiseks, laevade/väikelaevade teenindamiseks või seismiseks (või eriotstarbelisuse korral vähemalt üheks neist) sobiv, vajalike rajatistega vee- ja maa-ala rannal või kaldal. Käesoleva üldplaneeringuga kasutatav sadamate klassifikatsioon on toodud tabelis 13.

Vastavalt tabelile 13 on Ridala vallas:

- Rannasadamad: Rohuküla (23.02.2001/EE RHK) sadam
- Väikelaevasadamad: Topu sadam
- Paadisillad: Haeska, Kiideva, Pullapää, Puise, Põgari.

Tabel 13. Sadamate klassifikatsioon.

Sadama klass	Liik	Nõuded sadamale
Rannasadam		Vastab rahvusvahelistele või siseriiklikele nõuetele.
Väikelaevasadam	Külalissadam Paadisadam	Vastab siseriiklikele nõuetele.
Paadisild		Nõuded kehtestab Ridala vald.

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivne jahisadam ja surfiklubi Rohuküla sadama juurde. Perspektiivsed paadisillad on kavas rajada Pusku ja Allika külas

Kõikide sadamate ja paadisildade juurde on reserveeritud veeala (V) kuni sadama akvatooriumi määramiseni, mille kasutamist reguleerib Ridala Vallavalitsus. Reserveeritud veealad on kantud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardile.

Segaduse vältimiseks, kus lautriks loetakse nii paadisilda kui ka paadisadamat, õigustades selle lautriks nimetamist sellega, et paadisild või –sadam on kohaliku tähtsusega ja väheste paatidega, sätestatakse käesoleva üldplaneeringuga, et lauter ei ole sadam vaid paatide looduslik randumiskoht veekogu ääres. Lautri eripäraks on see, et sinna saab randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata, mitte silduda.

Käesoleva üldplaneeringuga määratletakse lauter järgnevalt:

- lauter on looduslik randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata;
- lautrid ei ole sadamad;
- igäüheõigus on rannal oma maal lautrikohale.

2.3.3 Energeetika

Vastavalt arengukavale (2005) peetakse vallas oluliseks taastuvenergia arendamist ja energiasäästlike tehnoloogiate rakendamist. Taastuvenergiaga planeeritakse katta 50 % valla vajadustest.

Energiamajandust arendatakse valla arengukava kohaselt. Vajadusel võib koostada eraldi energiamajandust suunava arengukava, mille kohaseid tegevusi ei loeta üldplaneeringut muutvateks tegevusteks.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse kaugküttealaks Uuemõisa alevik.

2.3.4 Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni väljaarendamine ja puhtam looduskeskkond tõstavad elanikkonna elukvaliteeti ja loovad eeldusi valla asulate edaspidiseks arenguks. Vallal on 2003-ndal aastal koostatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVK). Olemasolevad ÜVK piirkonnad on Uuemõisa alevikus, Paralepa alevikus, Jõõdre külas ja Panga-Sinalepa külas.

Perspektiivsed arendatavad ÜVK piirkonnad on Herjava, Valgevälja, Kiltsi, Rohuküla, Nõmme ja Pusku külade aladel (**vt lisa 9**).

Üldplaneeringu kaardil on toodud valla ühisveevärki teenindavad puurkaevud ja ühiskanalisatsiooni puhastusseadmed.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni arendamine toimub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (ÜVK) alusel. ÜVK kohaseid tegevusi ei loeta üldplaneeringut muutvateks tegevusteks.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse reoveekogumisalaks Paralepa ja Uuemõisa alevikud ning Jõõdre küla ja Panga-Sinalepa küla kompaktselt asustatud alad.

Reoveekogumisalad on toodud skemaatiliselt planeeringu **lisis 9**.

2.4 Kehtima jäävad planeeringud

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist kehtestatud detailplaneeringud. Kehtima jäävate detailplaneeringute nimekiri on toodud **lisis 6**. Planeeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud vastavalt.

Peale käesoleva üldplaneeringu kehtestamist tuleb koostatavate detailplaneeringute lahendust vajadusel muuta selliselt, et üldplaneeringuga seatud tingimused oleksid täidetud.

3 MAA-ALADE EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa-alade ehituslikud tingimused.

3.1 Üldised ehituslikud tingimused

Üldplaneeringuga määratakse maa- ja vee-aladele üldised ehituslikud tingimused haja- ja kompaktselt asustatud aladel. Üldplaneeringus määratud ehituslike tingimusi võib ehitusmäärusega täpsustada, kuid neid ei saa kehtetuks tunnistada ega leevendada.

Edasiste detailplaneeringute koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama konkreetseid ehitustingimused. Vajaduse määrab Ridala Vallavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust (sh piirkonna väljakujunenud miljöö) ja avalikkuse huvist objekti vastu.

Ehitamisel on oluline arvestada ümbritseva miljööga. Hajaasustuses kujundavad miljööd peamiselt maakasutus ja looduskeskkond. Kompaktse hoonestusega aladel loovad miljöö arhitektuur ja haljastus, samuti teedevõrk ja maaüksuste struktuur.

Rannaalale ehitamisel tuleb tagada vaba juurdepääs kallasrajale.

Kinnistu omanik on kohustatud korras hoidma kinnistu või ehitise piirdeaia, hoonete fassaadi ja sinna juurde kuuluvad elemendid, remontima või lammutama lagununud hooned.

Valla territooriumil ei kehti piirangud elamute vahelisele kaugusele ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse parameetritele, ehitusalusele pinnale juhtudel, kui elamut soovitakse ehitada kohta, kus on varem elamu asunud (arvesse ei tule enne 1940. aastat hävinud ja lagununud hooned). Sellistel juhtudel tuleb tuleohutus tagada ehituslike võtetega.

3.2 Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik Paralepa alevikus ja Uuemõisa alevikus ning Jõõdre-Lannuste-Parila külade ja Panga-Sinalepa külade planeeringukaardil piiritletud kompaktselt asustusega aladel ning üldplaneeringuga reserveeritud elamualadel (vt ka ptk 2.1.1):

- uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, kavandamisel;
- olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaa ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 % suuruse laiendamise, kavandamisel;
- maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik lisaks:

- kinnistute jagamisel kruntideks ranna ja kalda piiranguvööndis;
- hajaasustuses enam kui viiest ühepereelamust, aiamajast ja/või suvilast koosneva hoonetegrupi rajamisel, kus hoonete omavaheline kaugus on alla 100 meetri;
- hajaasustuses maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagamisel kuni 2 ha suurusteks elamumaa katastriüksusteks, kui kavandatavale kinnistule/kinnistutele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, va juhul kui kinnistule pääsuks on seatud teeservituut;
- maa sihtotstarbe muutmiseks ja/või uue hoonestuse rajamiseks väärtuslikul maastikul ja/või miljööväärtusega alal (vt ptk 2.2.5);
- turismi-, puhke- ja spordikomplekside rajamiseks;
- eraldiseisva(te) üle 1000 m² ehitusaluse kogupinnaga äri- või tootmis- või laohoone(te) rajamiseks koos selle teenindamiseks vajaliku maaga;
- sadama (v.a paadisild), lennuvälja, autolammutuse, või bensiinjaama rajamiseks koos nende teenindamiseks vajaliku maaga;
- prügilä või jäätmejaama rajamiseks koos selle teenindamiseks vajaliku maaga.

Täiendavalt on kõigi uute sotsiaalobjektide projekteerimine Ridala vallas lubatud ainult detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga tuleb lahendada lisaks seadusega määratule:

- juurdepääsuteed nii planeeringu ala sees, kui ka väljaspool seda;
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tootmise eripäraga.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist. Ridala Vallavalitsus võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest kui:

- väärtuslikul maastikul või miljööväärtusega alal detailplaneeringu ettepanek on vastuolus piirkonna väljakujunenud väärtustega (vt ka ptk 3.5);
- algatamise ettepanek taotleb ehituskeeluvööndi vähendamist;
- maa-ala kohta on olemas kehtiv detailplaneering;
- kavandatav detailplaneering on vastuolus avalike huvidega;
- kavandatava detailplaneeringu kehtestamine võib kaasa tuua nii era- kui avalikule sektorile põhjendamatuid kulusi;
- kavandatud tegevusega kaasneb oluline keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamine ja menetlemine toimub Ridala valla ehitusmääruses sätestatud korras.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse, et vald võib algatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse kui detailplaneeringu kehtestamise järgselt ei ole kolme aasta jooksul asutud menetlema ehitusluba.

3.3 Ehituslikud piirangud hajaasustatud alal

Uue hoone ehitamisel ja olemasolevatele hoonetele juurdeehitamisel tuleb silmas pidada rajatava hoonemahu sobivust ümbritseva piirkonnaga. Uute elamute rajamisel tuleb eelistada nende ehitamist ajaloolistele talukohtadele. Hoone paigutamisel lähtuda ajalooliselt välja kujunenud asustusstruktuurist. Soovitatav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid ning liigirikaste biotoopidega alasid.

Hajaasustatud alal jääb põhiliseks ühepereelamute ehitus. Elamute korruselisus peab olema sama, mis on juba piirkonnas (olemasolevates asumites) välja kujunenud. Korterelamuid ekspluateerida seni, kuni nende kasutus on otstarbekas ja aja nõuetele vastav. Piirkondlikud elamualade arendused on soovitatav lahendada arhitektuurselt ja maastikuliselt tervikuna.

Majade värvitoonid ja materjal peavad haakuma lähiümbruse kontekstiga. Uute hoonete ehitamisel eelistada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi, aga ka metall. Vältida plekk ja plastmaterjalide kasutamist ning eredaid ja neonvärvitoone. Abihoonete välisviimistlus peab harmoneeruma põhihoonega.

Vallavolikogu võib ehitusmääruses täpsustada üldplaneeringus toodud juhtotstarvete kohta lubatud ehitiste loendit võttes aluseks Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määruse nr 10 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* (RTL 2002, 133, 1950; 2005, 62, 882; 2007, 30, 536; 2008, 45, 621).

Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi vähendada maastiku esteetilist väärtust. Uued ja rekonstrueeritavad tänavavalgustuse, elektri- ja sideliinid on soovitatav rajada maakaablina. Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata (või projektiga lahendamata), on vallal õigus keelduda hoonetele kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest.

Elamute rajamisel metsasele alale (sh kadastikud) tuleb säilitada olemasolevast metsamaa pindalast vähemalt 60 %. Juhul, kui soovitakse ehitada ranna- või kaldaalale, tuleb tagada juurdepääs veekogule.

Omavalitsus võib esitada täiendavaid keskkonnakaitselisi, arhitektuurilisi jne tingimusi hoonete rajamisel väärtuslikele põllumaadele, liigirikaste biotoopidega aladele ning miljööväärtusega aladele.

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse hajaasustuses katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramisel selle minimaalseks lubatud pindalaks 1 ha. See on ühtlasi ka minimaalne katastriüksuse pindala, millele antakse ehitusõigus. Looduslikust situatsioonist tulenevalt või muu põhjendatud vajaduse korral, võib Ridala Vallavalitsus erandjuhtumil anda loa hajaasustuses 1 hektarist väiksema elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks ja sellele ehitusõiguse andmiseks. Kaitstavatel aladel reguleerivad ehitustingimusi muinsuskaitseadus, looduskaitseadus ja kaitsealade kaitse-eeskirjad.

Võttes arvesse roheline võrgustiku kavandamist, väärtuslike maastike omapära, loodus- ja miljööväärtuste esinemist seatakse käesoleva üldplaneeringuga hajaasustusega aladele järgnevad ehitustingimused:

- kinnistule võib püstitada hooneid projekteerimistingimuste alusel kokku kuni 500 m² ehitusaluse pinnaga;
- uute hoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui 5 m kinnistu piirist;

- maaüksuste jagamisel peab maaüksuse minimaalne laius olema 50 m. Uu(t)e hoone(te) ehitamisel ei tohi kahe eluhoone vaheline kaugus olla väiksem kui 40 m, kui naabrid ei lepi omavahel kokku teisiti;
- maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja üle 0,5 m võrreldes naabermaaüksusega tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabritega kooskõlastada enne vallalt kirjaliku nõusoleku küsimist.

3.4 Ehituslikud piirangud kompaktselt asustatud alal

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat *Lääne maakonna planeeringut*. Ridala valla tiheasustusega alad: Uuemõisa ja Paralepa alevik oma piirides ning Panga-Sinalepa külade osad muuta kompaktselt asustusega aladeks (vt ka ptk 4.1).

Käesoleva üldplaneeringuga on Ridala vallas määratud lisaks kompaktselt asustusega ala Jõõdre-Lannuste-Parila küldes planeeringu kaardil näidatud ulatuses.

Alevike piir ja kompaktselt asustusega alad on tähistatud vastava leppemärgiga üldplaneeringu kaardil.

Kompaktselt asustatud aladele on koondunud valdav ehitushuvi koos erinevate kasutussoovidega. Nende alade arendamine on tihti seotud tasakaalu leidmisega avalike ja erahuvide vahel. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Ehituslikud piirangud kompaktselt asustatud aladel lähtuvad:

- käesoleva üldplaneeringuga seatavatest tingimustest;
- detailplaneeringu koostamise kohustuse korral planeeringule väljastatavatest lähteseisukohtadest. Kohustuse puudumisel väljastatavatest projekteerimis-tingimustest.

Kompaktselt asustatud aladel on elamumaa sihtotstarbega hoonestusala täisehituse protsent seotud krundisuurusega (vt ka ptk 3.4.1 – 3.4.4):

- suurusega kuni 1 500 m² (1 500 m² väljaarvatud) – täisehitus kuni 20% (lubatud on ehitada kuni 2 hoonet, s.h üks elamu);
- suurusega 1 500 kuni 2 500 m² (2 500 m² väljaarvatud) – täisehitus kuni 15% (lubatud on ehitada kuni 3 hoonet, s.h üks elamu);
- suurusega 2 500 m² ja üle selle – vastavalt detailplaneeringule (s.h määratakse lubatud hoonete arv).
- äri-, sotsiaal- ja tootmismaa kruntide täisehitus määratakse vastavalt detailplaneeringule.

Olemasolevate hoonete laiendamisel või rekonstrueerimisel ja uute hoonete ehitamisel peab hoone harmoneeruma asumi väljakujunenud hoonestusega. Järgida tuleb paikkonnas juba välja kujunenud traditsioonilisi ehitustingimusi: hoonete asetsemine tänava suhtes, ehitusmahtusid, katusekaldeid ja -tüüpe, korruselisust, ehitusmaterjale jne. Olemasolevate hoonete akende vahetamisel arvestada hoonele iseloomulikke akende jaotust.

Piirkondlikud elamualade arendused tuleb lahendada arhitektuurselt ja maastikuliselt tervikuna.

Uute hoonete rajamisel tuleb arvesse võtta juba olemasolevate hoonete mahte ning tänaval peab tekkima hoonete paigutuse ühtlane rütm. Uued hooned ja juurdeehitised peavad asetsema oma põhimahuga ehitusjoonel. Eelistada väike-hooneid ja madalat hoonestust. Väikeelamute maksimaalne korruselisus on kuni 2 korrust.

Krundi, mille katastriüksuse sihtotstarbeks on elamumaa, minimaalne lubatud pindala, millele antakse ehitusõigus, on olemasolevatel selgelt piiritletataval kompaktsel asustusega territooriumi osadel 900 m².

Välisvoodrita palkmaju on lubatud ehitada vaid hajaasutatud piirkonda. Hoonete värvilahendused (värvipass) ja fassaadide muudatused tuleb kooskõlastada Ridala Vallavalitsusega. Uued ja rekonstrueeritavad tänavavalgustuse, elektri- ja sideliinid tuleb kompaktsel asustusega ala piirides rajada maakaablina.

3.4.1 Uuemõisa alevik

Uuemõisa alevik asub Haapsalu linna piiril, Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee ääres. Alevik on maakonnakeskusega praktiliselt kokku kasvanud ja on Ridala valla kõige linnalikum osa. Aleviku keskmel asub Uuemõisa mõisahoone, kus on Vallavalitsuse tööruumid ja algkool.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on arvestatud käesolevaks ajaks kujunenud olukorraga ja kehtiva osaüldplaneeringuga, mis hõlmab Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala (OÜ Maaplaneeringud, 1998).

Hoonestuse edasisel arendamisel näeb käesolev üldplaneering ette asula struktuuri kompaksemaks muutmise maanteest põhjapoole jäävas osas. Aleviku maantee ja raudteetammi vaheline osa on juba tihedalt hoonestatud. Aleviku hoonestuses nähakse tulevikus valdavalt väikeelamuid vähem korruselamuid, reserveeritud on maid üldkasutatavate objektide tarbeks ja elukeskkonda sobituvate väiketootmisega ettevõtete tarbeks, kus tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnanäingimuste täitmiseks. Maantee äärde on reserveeritud alad segahoonestuse tarbeks, arvestades majanduse ja sotsiaalse sfääri arengut ja põimumist aleviku elukeskkonnaga.

Aleviku mereäärne osa (sh osa hoiualast) on kavandatud puhkealaks ilma hoonete ehitamise õigusega, arvestades mere veetaseme kõikumist ja et säilitada avalik puhkevõimalusi pakkuv looduskeskkond.

Üldplaneeringu kaardile on kantud maakonnaplaneeringus kajastatud alevikku läbiv võimalik ühendus Noarootsiga.

Käesoleva üldplaneeringuga on tehtud ettepanek, vastavalt kehtivale Uuemõisa alevikku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelist ala hõlmavale osaüldplaneeringule (kehtestatud Vallavolikogu 14. 07. 1999 a määrusega nr 7), aleviku piiri (lahkmejoone) muutmiseks. Ettepaneku kohaselt laieneks alevik Uuemõisa külas vastu Haapsalu linna piiri asuva raudteetammi ja Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee vahelise ala võrra. Piiri muudatuse ettepanek on kantud üldplaneeringu kaardile vastava leppemärgiga.

Üldplaneeringuga on kavandatud mitmed uued tänavad (vt ka ptk 2.3.1), et arendada aleviku teedevõrgu struktuuri, parendada liiklustingimusi ja paremini siduda alevikku Haapsalu linnaga.

Uuemõisa alevikus on kehtestatud järgmised täiendavad ehitustingimused:

- elamumaa sihtotstarbega krundi minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on 900 m²;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse on 30 m;
- elamukrundile on lubatud ehitada kuni kaks hoonet;
- korrusmajadel võib olla kuni 3 korrust;
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m.
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- erandina on lubatud ehitada kõrgemaid hooned (äri-, sotsiaal- ja tootmishooned) kui 8,5 m. Kõrgemate hoonete kui 8,5 m rajamise soov ja rajatava hoone eskiis tuleb kooskõlastada Ridala Vallavalitsusega, mille põhjal väljastatakse detailplaneeringule lähteseisukohad;
- eelistatud katusetüüp on viilkatus (30° – 45°).

Uute hoonestusalade kavandamisel ja ehitiste rajamisel Uuemõisa alevikus tuleb arvestada juba olemas oleva tänavatevõrgu ja ehitustraditsioonidega. Hooned peavad asuma tänava suhtes väljakujunenud joonel, säilima peab kvartalite ja tänavaruumi ühtlane rütm. Uute hoonete ja juurdeehitiste kavandamisel tuleb arvestada piki tänavat ja tänavalt kahele poole avanevate vaadetega. Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid.

3.4.2 Paralepa alevik

Paralepa alevik asub Haapsalu külje all jäädes linnast lääne-edelasse. Sarnaselt Uuemõisale on ka Paralepa tihedalt seotud linnaga. Aleviku vanem hoonestus pärineb neljakümne aastatest. Alevik on valdavalt monofunktsionaalne – elamuala.

Käesoleva üldplaneeringu koostamisel on arvestatud käesolevaks ajaks kujunenud olukorraga ja kehtiva osaüldplaneeringuga, mis hõlmab Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala (OÜ Maaplaneeringud, 1998).

Aleviku funktsiooni nähakse järjepidevalt väikeelamutega elukeskkonnana. Aleviku keskosa on reserveeritud puhkealana ilma hoonete ehitamise õigusega, et säilitada linnalähedast looduskeskkonda ja hoida alles avalikku puhkeostarbelist ala.

Käesoleva üldplaneeringuga on tehtud ettepanek valla piiri muutmiseks. Ettepaneku kohaselt muutuks Paralepa aleviku ja Valgevälja küla aladel üldplaneeringu kaardil punase katkendjoonega tähistatud lõigu ulatuses valla ja linna piir.

Paralepa alevikus on kehtestatud järgmised täiendavad ehitustingimused:

- elamumaa sihtotstarbega krundi minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on 900 m²;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse on 25 m;
- elamukrundile on lubatud ehitada kuni kaks hoonet;
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 10 m.
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- erandina on lubatud ehitada kõrgemaid hooned (äri- ja sotsiaalhooned) kui 8,5 m. Kõrgemate hoonete kui 8,5 m rajamise soov ja rajatava hoone eskiis

tuleb kooskõlastada Ridala Vallavalitsusega, mille põhjal väljastatakse detailplaneeringule lähteseisukohad;

- eelistatud katusetüüp on viilkatus ($30^{\circ} - 45^{\circ}$);
- alevikku uusi korruselamuid ei ehitata, va olemasolevate ümberehitamine, renoveerimine.

3.4.3 Panga-Sinalepa

Keskus asub valla lõunapoolses osas Parila-Kiideva maantee ääres. Asum on kujunenud omaaegsest sovhoosikeskusest. Siin paikneb Ridala Põhikool, lasteaed, spordihoone, külaraamatukogu ja kauplus.

Käesoleva üldplaneeringuga on loodud eeldused keskuse arendamiseks maanteest läänepoolse valdavalt elukeskkonnana, kus on ka sotsiaal- ja tootmisobjekte. Maanteest idapoole on kavandatud võimalus tootmis- ja segahoonestusega alade arendamiseks.

Panga-Sinalepa kompaktselt asustatud alale on kehtestatud täiendavad ehitustingimused (vt ka ptk 3.1; 3.4):

- elamumaa sihtotstarbega krundi minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on $1\,500\text{ m}^2$;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse on 30 m;
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- eelistatud katusetüüp on viilkatus ($30^{\circ} - 45^{\circ}$);
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m;
- keskusesse uusi korruselamuid ei ehitata.

Uute ehitiste rajamisel tuleb lähtuda välja kujunenud traditsioonilistest ehitustingimustest: ehitusmahtudest, katusekalletest ja -tüüpidest, korruselisusest, ehitusmaterjalidest jne.

3.4.4 Jõõdre-Lannuste-Parila

Keskus asub valla keskosas Haapsalu-Laiküla maantee ääres olles osa Ridala maakondliku tähtsusega väärtuslikust maastikust. Maastik hõlmab ajaloolise Ridala südamiküla, Põhja-Läänemaa muinasaegse keskuse. Hilisemal ajal on asum kujunenud omaaegsest kolhoosikeskusest. Sotsiaalseid teenuseid tarbitakse peamiselt Haapsalust või Panga külast. Sotsiaalse infrastruktuuri objektidest on asumis vaid kauplus.

Käesoleva üldplaneeringuga on loodud eeldused keskuse arendamiseks Haapsalu-Laiküla maanteest idapoole valdavalt elukeskkonnana ja maanteest läänepoolse segahoonestusega sotsiaal-, äri ja tootmisobjektidega alana.

Jõõdre-Lannuste-Parila kompaktselt asustatud alale on kehtestatud täiendavad ehitustingimused (vt ka ptk 3.1; 3.4):

- elamumaa sihtotstarbega krundi minimaalne suurus, millele antakse ehitusõigus, on $1\,500\text{ m}^2$;
- krundi minimaalne laius kitsamas kohas, mis tagab ehitusõiguse on 30 m;
- eluhoonete lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m;
- eelistatud katusetüüp on viilkatus ($30^{\circ} - 45^{\circ}$);
- kahe eluhoone vaheline lubatud minimaalne kaugus on 15 m;

- keskusesse korruselamuid ei ehitata.

Käesoleva üldplaneeringuga jäävad kehtima teemaplaneeringuga sätestatud üldised kasutamistingimused ja nõuded väärtuslikele maastikele (vt ptk 2.2.4).

Ehituslikud piirangud väärtuslikul maastikul on toodud peatükis 3.5.

3.5 Ehituslikud piirangud väärtuslikul maastikul ja miljööväärtusega alal

Maakonna teemaplaneeringuga on väärtuslikele maastikele seatud järgmised üldised ehitustingimused (vt ka ptk 2.2.4):

- Väärtusliku maastiku alal asuvad poollooduslikud kooslused nagu luhad, rannaniidud, loopealsed või puisniidud säilitatakse ja ei muudeta nende kasutamise sihtotstarvet;
- Väärtuslikule maastikule ei ehitata olulise ruumilise mõjuga objekte ega püstitata kõrgehitisi või rajatisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms ilma äärmise vajaduseta;
- Tööstus- ja majandushooned ehitatakse piirkonda, kus nad avaldavad võimalikult vähe negatiivset mõju väärtusliku maastiku üldilmele;
- Väärtuslikule maastikule jäävad ja maastikupilti kahjustavad amortiseerunud ehitised ja rajatised kas lammutatakse või säilitatakse tingimusel, et nad ei kujuta ohtu looduses viibijale. Väärtuslikel maastikel asuvaid väärtuslikke militaarrajatisi, nende varemeid ning vanu paekarjääre säilitada osaliselt vaatamisväärsustena. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks leida alternatiivseid võimalusi;
- Väärtuslikele maastikele jäävate jõgede kallastel ei vähendata ehituskeeluvööndit, välja arvatud ajaloolise hoonestusega aladel;
- Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hooned hoolikalt maastikku sobitada. Uusehitiste rajamisel kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke hajaasustuses eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele);
- Väärtuslikele maastikele jäävaid ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgwendata;
- Väärtuslikel maastikel asuvad suurema liiklustihedusega kruusateed muuta tolmuvabaks.

Käesoleva üldplaneeringuga on seatud miljööväärtusega aladele järgmised ehituslikud tingimused uute hoonete ehitamiseks (vt ka ptk 2.2.5):

- Uued hooned ehitada samas mahus olemasolevate hoonetega. Elamud rajatakse ühekordsetena või koos katusekorrusega, kõrvalhooned ühekordsetena;
- Hoonete välisviimistlusel kasutada naturaalseid materjale nagu puit, roog, kivi, aga ka metall, vältida plekki ja plastikut;
- Hooned värvida traditsioonilistes toonides, külakeskustes ei ole soovitatav rootsi punavärv, kuna tegemist ei ole rannarootslaste endisaegse asustuspiirkonnaga;

- Puithoonetele paigaldada aknad ja ukSED puidust. Akende paigaldamisel järgida ümbruskonnas kujunenud ruudustruktuuri, plastikaknad ei ole soovitatavad;
- Katusematerjalina kasutada eelkõige looduslikku materjali (roog, laast, kivi).

Käesoleva üldplaneeringuga on seatud miljööväärtusega aladele seatud järgmised ehituslikud tingimused vanade hoonete renoveerimiseks ja hooldamiseks:

- Hoonete kultuuriajaloolise väärtuse säilitamiseks, renoveerida hooned võimalikult originaalkujul, eriti Läänemaale omaste rookatustega rehielamute puhul;
- Taastada rehielamute rookatused ja neile iseloomulikud katusekelbad;
- Hoonete kahjustused parandada siis, kui kahjustused on alles väikesed, et vältida suuremaid kahjustusi;
- Hoonete parandusi hoolikalt sobitada maja kuju ja ehitustehnikaga;
- Puithoonete renoveerimisel taastada vanad aknaraamid või paigaldada uued puitaknad, säilitades endise aknaruutude arvu;
- Vanadel hoonetel säilitada vana värviseade ja toonivalik, või jätta hoone üldse värvimata.

Muinsuskaitse alustele hoonetele laienevad Muinsuskaitseadusest (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287) tulenevad kitsendused.

Loodusmaastikel tuleb õhuliinid võimalusel paigutada kaablisse.

Maa sihtotstarbe muutmine ja/või uue hoonestuse rajamine väärtuslikul maastikul ja/või miljööväärtusega alal toimub vastavalt detailplaneeringule.

Väärtuslike maastike ja miljööväärtuslike alade kasutustingimusi võib täpsustada valla ehitusmääruses. Soovitav on läbi viia täiendavaid inventeerimisi täpsemate hooldus-soovituste koostamiseks.

3.6 Piiretele esitatavad nõuded

Piirdeaedu, mis on aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud, võib ehitada:

- mööda krundi või katastriüksuse piire;
- suure maaüksuse korral ainult vahetult hoonestatava ala ümber.

Hajaasustuses krundi (maaüksuse) avaliku ala (tee, väljaku, haljasala, kalmistu jmt) poolsele piirile ei või rajada läbipaistmatuid piirdeid ja piirdeid mille kõrgus on rohkem kui **1,2 m**, viljapuuadadel kuni **2 m**.

Kompaktse asustusega territooriumi osadel ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui **1,4 m**, läbipaistmatud kivi- või puitaiad kõrgemad kui **1,2 m**, välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad.

Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb lähtuda väljakujunenud traditsioonist. Soovitav on piirkondlikud elamuarendused lahendada arhitektuurselt tervikuna sealhulgas ka piirded.

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, tolmu vmt reostuse eest) või reostuskoormuse vähendamiseks on soovitav jätta haljasriba. Haljasriba on soovitav eelkõige rajada transpordi- ja tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljasriba funktsioonist võib

seada sellele miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus) hiljemalt projekteerimistingimustega.

Puitaedade rajamisel tuleks eelistada lihtsaid konstruktsioone, mida on ümbruskonnas varem kasutatud. Soovitav on rajada ajalooliselt (kihelkonnas) kasutatud puitpiirete tüüpe.

Läbipaistmatuid piirdeid on lubatud rajada ümber tootmis- ja transpordialade, kui see on vajalik müratõkkeks või ohutuse tagamiseks.

Metsasematel aladel pole soovitav krundi (maaüksuse) piirile täies ulatuses piirdeaedu rajada. Vajadusel on soovitav piirdeaiaga piirata vaid õueala.

Piiretega on keelatud sulgeda juurdepääs ranna- ja kaldaaladele ning üldplaneeringuga kavandatud puhkealadele ja riigimetsa puhkealadele.

Uute piirete rajamine ning olemasolevate vahetamine detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel tuleb kooskõlastada Ridala Vallavalitsusega.

Kui kinnistu/krundi tee või avaliku ala äärse piirde värv või inetu välimus halvendab tee, avaliku ala ilmet on Ridala Vallavalitsusel õigus nõuda piirde korrastamist Vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks. Tähtajast mitte kinni pidamisel võib Vallavalitsus piirde oma parima äranägemise järgi korrastada ning nõuda kulude katmist kinnistu/krundi omanikult, või omaniku puudumisel valdajalt.

4 ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse alljärgnevad ettepanekud.

4.1 Muudatused ja täpsustused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringus

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat *Lääne maakonna planeeringut* (1998) järgnevalt:

- Muuta Ridala vallas tiheasustusega alad: Paralepa alevik, Uuemõisa alevik, Panga-Sinalepa külade osad kompaktse asustusega aladeks, kus kehtestatakse detailplaneeringu koostamise kohustus (vt ka ptk 3.4).

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada kehtivat Lääne maakonna teemaplaneeringut *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (2005) järgnevalt:

- Käesoleva üldplaneeringuga on rohelist võrgustikku täpsustatud ja liigendatud vastavalt üldplaneeringu kaardi mõõtkavale ja üldistusastmele (vt. lisa 5). Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud Ridala valla olulised looduskooslused ning väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik ja sidus, nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav, võrgustik.

Käesoleva planeeringuga on tehtud järgmine piirimuudatuse ettepanek:

- Käesoleva üldplaneeringuga on tehtud ettepanek, vastavalt kehtivale Uuemõisa alevikku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelist ala hõlmavale osaüldplaneeringule (kehtestatud Vallavolikogu 14. 07. 1999 a määrusega nr 7), aleviku piiri (lahkmejoone) muutmiseks. Ettepaneku kohaselt laieneks alevik Uuemõisa külas vastu Haapsalu linna piiri asuva raudteetammi ja Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla maantee vahelise ala võrra. Piiri muudatuse ettepanek on kantud üldplaneeringu kaardile vastava leppemärgiga.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi laiendamiseks:

Kuna Ridala vallas on valdavalt väga madalad rannaalad, siis on üldplaneeringuga ehituskeeluvööndit laiendatud.

Käesoleva üldplaneeringuga on ranna ehituskeeluvöönd määratletud ainult väljaspool kaitstavaid alasid (kaitseala, hoiuala). Kaitstavatel aladel reguleerib tegevusi kaitstava ala valitseja. Ehituskeeluvööndi määramisel on arvestatud üleujutatava alaga (so 1,0 m pidev samakõrgusjoon), ranna ja kalda looduskaitsete piirangutega, maapinna kõrgusega ja olemasolevate teetammidega. **Ehitamise soovi korral rannaalale, peab maapinna kõrgus olema vähemalt 1,5 m** (vt Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*).

Käesoleva üldplaneeringuga on jäetud muutmata ranna ehituskeeluvöönd kehtiva *Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringu* alal, kuna nimetatud planeeringu

koostamise käigus on ranna ehituskeeluvöönd leidnud põhjalikku käsitlemist ja saanud keskkonnaministrilt heakskiidu.

4.2 Ettepanekud kaitstavate alade ja objektide kohta

Projekti "*Metsandusliku pärandkultuuri kaitse ja rakendamine*" tulemusel Ridala vallas inventeeritud objektide loetelu on toodud üldplaneeringu lisa 7.

Käesoleva planeeringuga sätestatakse, et kõik üksikud või gruppidega kasvavad puud (mida ei saa käsitleda metsana), **mille diameeter on üle 43 cm** on olulise tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Ridala Vallavalitsusega.

Käesoleva üldplaneeringuga võetakse kohalikul tasandil kaitse alla vallale olulised arhitektuuri-, ajaloo- ja loodusobjektid. Alad ja objektid on toodud tabelis 14.

Kaitse alla võtmiseks (objektid tabelis 14) tuleb teha eelnevad uuringud kaitstava objekti/kaitseala suuruse kohta, et leppida kokku piirangute ulatus kaitsereežiimi kehtestamiseks. Kuni nende toimingute valmimiseni tuleb keskkonda muutva tegevuse jaoks lähemal, kui **100 m** eelnevalt taotlema kooskõlastust Ridala Vallavalitsuselt.

Tabel 14. Kohalikul tasandil kaitse alla võetavate objektide nimistu

Ala nr kaardil*	Ala nimetus
1.	Peeter Suure merekindluse mereleenuremondibaasi varemed
2.	Nõukogude sõjaväe angaar, mida säilitatakse vaateplatvormina
3.	Mälestuskivi Ungru kooli asukohal
4.	Mälestuskivi Puise kooli asukohal
5.	Haeska vana koolimaja
6.	Vana Parila koolimaja ja park
7.	Uuemõisa vana alajaam
8.	Sinalepa õigeusu kalmistu
9.	Sinalepa õigeusu kiriku varemed
10.	Sinalepa park
11.	Põlispuud Haapsalu -Tallinna mnt ääres (mõisapargist Herjava teeni)
12.	Põlispuud Bauhofi taga ja Kaevu tänava ääres
13.	Kuusik Valgevälja külas
14.	Parkmets Haapsalu metskonna maadel end "Hubertuse" maaüksusel
15.	Saima Sinika poolt Haapsalu KEK-i ajal loodud botaaniline kollektsioon
16.	Põlispuud Saanika-Martna teeristil

*Ala number üldplaneeringu kaardil.

4.3 Munitsipaalomandisse taotletavad alad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandatud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa ning endised külade kogukondade maad.

Tabel 15. Üldplaneeringuga munitsipaalomandisse taotletavate alade nimistu

Tähis*	Maaüksus/maa-ala
M1	Pusku puhkeala
M2	Mäeküla seltsimaja ja seda teenindav maa-ala
M3	Mägari puhkeala (küla plats)
M4	ATV rada Panga külas
M5	Tamma järve puhkeala golfiväljakul.
M6	Ala Jõödres
M7	Haljasala Jõödres
M8	Haljasala Jõödres
M9	Haljasala Jõödres
M10	Haljasala Jõödres
M11	Peetri-Jaani kinnistu Laheva külas
M12	Ala valla arengu tarbeks Nõmme külas
M13	Aiamaad Panga külas
M14	Vana veehoidla ja seda teenindav maa-ala Rohukülas

* Tähis üldplaneeringu kaardil.

4.4 Üldplaneeringu elluviimine

Peale üldplaneeringu nõuetekohast kehtestamist kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse. Üldplaneeringu kehtestamise otsus jõustub pärast üldplaneeringus sisalduvate muudatuste kandmist maakonnaplaneeringusse.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama (näiteks iga 5 aasta järel) ja vastavalt elu käigule, planeeringukohase arengu tulemustele ning muudele planeeringu elluviimisega seotud küsimustele, läbi uute detailplaneeringu või üldplaneeringu (s.h teemaplaneeringu) protsessi muutma.

Detailplaneering koostatakse üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda põhjendatud vajaduse korral üldplaneeringu muutmist. Vald võib keelduda üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisest ja keelduda planeeringu menetlemisest või vastuvõtmisest ning lõpetada planeeringu menetlemise kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Hajaasustuses on ehitamise aluseks (v.a üldplaneeringus toodud juhtudel) valla väljastatud projekterimistingimuste põhjal koostatud projektile antud ehitusluba. Vald võib keelduda ehitusloa väljastamisest või nõuda täiendavalt detailplaneeringu koostamist enne ehitusloa väljastamist kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Detailplaneeringu algatamine ei anna õigustatud ootust planeeringu kehtestamiseks. Detailplaneeringu koostamisega kaasnevad kulud on arendaja äririsk. Vald võib motiveeritud otsuse või avaliku arutelu protokollil alusel muuta detailplaneeringule väljastatud lähteseisukohti, isegi kui see muudab planeeringu põhilahendust.

Detailplaneeringu koostamistele järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadustest ning ehitada soovijate olemasolust.

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Ridala vald, tehniliste rajatiste ja kommunikatsioonide projekteerimistingimused aga koostöös vallaga trasside valdaja või vastav riigi ametkond. Lähteseisukohtadele seatakse kehtivuseks kolm ja projekteerimistingimustele seatakse kehtivuseks kaks aastat nende kinnitamisest - kindlustab kaasajastuse sarnaselt geodeetilise alusplaaniga. Kui kolme aasta jooksul peale lähteseisukohtade või kahe aasta jooksul peale projekteerimistingimuste väljastamist ei ole esitatud vallale vastavalt detailplaneeringut või ehitusprojekti kaotavad lähteseisukohad ja projekteerimistingimused kehtivuse.

Teid ja tänavaid ning tehnovõrke ja -rajatise valdavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektri- paigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku. Uute õhuliinide rajamisel tuleb eelistada vanade (välja kujunenud) liinikorridoridega. Võimaluse korral tuleb paigutada uued liinid maakaablisse.

Kõik omavolilised ehitised (ilma ehitusloata), s.h ehitiste laiendamised⁸, tuleb koheselt likvideerida või viia seadusega kooskõlla ehitise omaniku, selle puudumisel ehitise kasutaja, kulul kolme kuu jooksul peale üldplaneeringu kehtestamist. Vallal on õigus peale mõistliku aja möödumist kasutada ebaseaduslike ehitiste likvideerimiseks sundtäitmist. Ebaseadusliku ehitise lammutamine ei ole liiga suur karistus.

Detailplaneering koostatakse lähiaastate ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringule kehtivus kuni kolm aastat kehtestamisest alates. Kui selleks ajaks ei ole asunud menetlema ehitisluba võib vald algatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse. Detailplaneeringu võib kuulutada kehtetuks ka varem õigusaktides kehtestatud korras.

⁸ Ehitise laiendamine on olemasolevale ehitisele juurde- (külge-), peale- või allaehitamine. *Ehitusseadus* (RT I 2002, 47, 297; 99, 579; 2003, 25, 153; 2004, 18, 131; 2005, 39, 308; 2006, 43, 326; 58, 439; 2007, 24, 128; 66, 408; 2008, 8, 58; 8, 59; 2009, 20, 132; 37, 251) § 2 lg 7.

5 ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS

Käesoleva planeeringu koostamisega on paralleelselt kulgenud üldplaneeringu *keskkonnamõju strateegiline hindamine*. Üldplaneeringu mõju keskkonnale hinnati eesmärgiga, et planeeringulahendused arvestaksid Ridala valla loodus- ja sotsiaalmajandusliku keskkonnaga tagamaks tasakaalu omavalitsusüksuse arenguvõimaluste ja -soovide vahel. Planeerimisprotsessis osalejad (planeerijad, omavalitsuse ametnikud, keskkonnaekspert) lähtusid planeerimisettepanekute vaagimisel ja planeeringutingimuste üle otsustamisel sellest, et võimaluse andmine looduskeskkonnale olulise negatiivse mõjuga tegevusteks pole valla arengule kasulik; tuleb igati hoida tasakaalu keskkonnakomponentide vahel.

Ridala valla üldplaneeringuga ei lahendata suuri strateegilisi küsimusi. Tegu on valla elu tavaliste ruumilist arengut puudutavate küsimustega. Põhimõttelise lahendusena on leitud kesktee valla linnalähedase piirkonna ja kaugema tagamaa arendamise vahel. Suuremate valikutena on üldplaneeringus otsustatud kolmnurga Herjava, Rohuküla, Panga väljaarendamine (võrgud, teed, ehitustingimused). Igati on toetatud Uuemõisa aleviku arengut, kui valla administratiivset keskust. Üldplaneeringus on täpsustatud maakondlikku rohevõrgustikku ja ehitustingimusi väärtuslike maastike aladel. Eelkõige minimaalse krundi suuruse ja rohealade määramisega on suunatud ehitustegevust selleks sobivamatesse piirkondadesse.

Mõjude hindamisel on leitud, et alade reserveerimine, mis arvestavad väljakujunenud asustust ja rahvastiku paiknemist, seotust Haapsaluga ning kõrgemalseisvate planeeringute ja arengukavade suuniseid on tasakaalus ja ei ole oodata olulist negatiivset mõju keskkonnale. Elamualade arendamise olulise negatiivse keskkonnamõju teke on pärsitud planeerimistingimustega. Keskkonnaprobleeme (mida põhjustab eelkõige ehitussurve) võib ette näha juhul, kui üldplaneering ei jõua kehtestamiseni.

Ridala valla üldplaneeringus on koondatud aktualiseeritud informatsioon riiklikest ja maakondlikest piirangutest. Konflikte looduskaitsealade aladega, sh Natura 2000 võrgustiku aladega, ei ole ette näha välja arvatud Noarootsi-Uuemõisa ühendustee. Tee koridori näitamise üldplaneeringus pidas vald silmas seda, et ta toetab maakonnaplaneeringu lahendust ning, et lahendus on vallale kasulik. Mõju hindamine konstateerib, et tee rajamine saab toimuda ainult läbi analüüsi, mis tõestab ühendustee majandusliku otstarbekust olukorras, kus ühendus peab olema rajatud kaitsealade (sh Natura 2000 hoiuala) soodsat seisundit tagavalt, millega on arvestatud.

Mõju hindamine toob välja, et reaalne alternatiivne stsenaarium Ridala vallas üldplaneeringule puudub. Üldplaneeringule 0-alternatiivi kaalumise mõtetu sest üldplaneering on kohustuslik. Hindamine tuli läbi viia lihtsalt kui kohustusliku ja rutiinse protsessi, mitte olulise keskkonnamõju tõttu.

Valla kiirele arengule järgnenud hetkeline majanduslik rahunemine toetab üldplaneeringu kehtestamist. Üldplaneeringu elluviimisest ei tulene nähtavaid olulisi

keskkonnaprobleeme, sh ka seoses kaitsealade, looduskaitse aluste üksikobjektidega jne. Ridala valla üldplaneeringu lahendustel pole piiriülest mõju, samuti pole näha, et planeeringulahendused halvendaksid inimeste tervist. Planeeringu koostamine on kulgenud pikka aega ja planeerimisest on vallavalitsus teavitanud elanikke aegsasti ning planeerijad ja vallaametnikud on maaomanikega suhelnud piisavalt.

Mõju hindamine leiab, et peamiseks planeeringu kui maakasutus- ja ehitusvõimaluse seire meetmeks saab olla planeeringu elluviimise järgimine. Kuna üldplaneeringu kehtestamisele järgneb seaduse järgi detailplaneeringu koostamine, maakorralduslikud toimingud ja projekteerimine, peab Ridala Vallavalitsus seirama, et edaspidiste detailplaneeringute ja projektide koosseisus on arvestatud üldplaneeringus sätestatud tingimustega.

21.08.2009 kiitis Keskkonnaameti oma kirjaga nr 6-8/16273-4 Ridala valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise heaks.

6 KASUTATUD KIRJANDUS

1. Antons, P. 2003. *Tööhõive regionaalsed erisused ja siseränne üleminekuaja Eestis*. Teoses: Ränne üleminekuaja Eestis (toim. H. Kulu ja T. Tammaru). Eesti Statistikaamet, Tallinn.
2. *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneering*. 2005. Lääne Maavalitsuse arengu- ja planeeringuosakond, Haapsalu. Kättesaadav Lääne Maavalitsuse koduleheküljelt: [http://www.lmv.ee/public/documents/planeering/Asustust ja maakasutust suunavad_ keskkonnatingimused.pdf](http://www.lmv.ee/public/documents/planeering/Asustust_ja_maa kasutust_suunavad_ keskkonnatingimused.pdf)
3. Dsiss, H ja Taru, M. 2001. *Õppurnoored kui regionaalse arengu subjekt ja ressursid*. Rahvastikuministri büroo. Kättesaadav koduleheküljelt: www.riik.ee/rahvastik/
4. *Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030*. 2007. Keskkonnaministeerium, Tallinn. Keskkonnaministeeriumi kodulehekülg: <http://www.envir.ee/2959>
5. *Eesti linnaregioonide arengupotentsiaalide analüüs*. 2002. OÜ EURREG. Kättesaadav Siseministeeriumi koduleheküljelt: http://www.sisemin.gov.ee/atp/failid/0000eesti_linnareg.pdf
6. *Lääne maakonnaplaneering*. 1998. Lääne Maavalitsus, Haapsalu. Kättesaadav Lääne Maavalitsuse koduleheküljelt: http://www.lmv.ee/public/documents/planeering/Laane_maakonna_planeering_1998.pdf
7. *Läänemaa jäätmekava*. 2005. AS Eco Pro, Läänemaa keskkonnateenistus, Tallinn-Haapsalu. Kättesaadav Lääne Maavalitsuse koduleheküljelt: http://www.lmv.ee/public/documents/arengukava/keskkond/Laanemaa_jaatmekava_2005.pdf
8. *Läänemaa turismi arengukava*. 2005. Turismimaalim OÜ, Ain Hinsberg; Tallinn. Kättesaadav Lääne Maavalitsuse koduleheküljelt: http://www.lmv.ee/public/documents/arengukava/turism/Laanemaa_turismi_arengukava_projekt_20051118.pdf
9. *Lääne maakonna arengustrateegia 2007-2013*. Lääne Maavalitsus. Haapsalu 2007.
10. *Matsalu mõjupiirkonna turismi- ja puhkemajanduse arengukava aastateks 2004-2007*. 2004. Lihula. Kättesaadav Matsalu Rahvusparki koduleheküljelt: http://matsalu.intral.ee/failid/Matsalu_piirkonna_turismi_arengukava.pdf
11. Ridala vald. *Ridala valla kodulehekülg*: <http://zoomserv.mls.ee/ridalavv/?id=470>
12. *Ridala valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava*. Tallinn 2003. Eesti Veevärk
13. *Osaüldplaneering Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala kohta*. 1998. OÜ Maaplaneeringud.
14. *Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneering*. 2001. Haapsalu projekterimisbüroo OÜ.
15. *Ridala valla arengukava 2006-2015*. 2005. Ridala Vallavalitsus. Ridala valla kodulehekülg: http://www.ridala.ee/dokumendid/ARENGUKAVA_2006_2015.pdf

16. *Mereäärsete maade areng Läänemaal Ridala valla näitel*. Tartu 2005. Priit Tormis. Bakalaureusetöö EMÜ kinnisvara planeerimise ja hindamise erialal.
17. Tammaru, T. *Eesti linnade mõjualad ja pendelränne*. 2001. Rahvastikuministri büroo, Tallinn. Kättesaadav koduleheküljelt: www.riik.ee/rahvastik
18. Tiit, E. *Eesti rahvastiku põhinäitajad aastail 2004/ 2005. Euroopa taustal*. 2005. Rahvastikuministri büroo, Tartu Ülikool.
19. *2005. aasta liiklusloenduse tulemused*. 2006. AS Teede Tehnokeskus, Tallinn. Kättesaadav Maanteeameti koduleheküljelt: http://www.mnt.ee/atp/failid/Liiklusloendus_2005.pdf
20. Kendra, A. ja Aamisepp, M. 2004. *Läänemaa maamajanduse analüüs*. Kättesaadav Läänemaa arenduskeskuse koduleheküljelt: http://www.lak.ee/leht_75_uuringud.html
21. *Tehniline abi laevateede süvendamiseks ja rekonstrueerimiseks Lääne-Eesti saarestikus*. Eesti Veeteede Amet ja Ramboll Eesti AS. Koostamisel olev projekt (seisuga juuni 2008). Projekti materjalid on kättesaadavad veebilehel: http://adam.vta.ee/teenused/hnt/dokumendid/LEL_avalik/
22. Veersalu, T. Tartu 2009. *Roheline võrgustik omavalitsuse planeeringu tasandil Viimsi vallas*. Magistritöö EMÜ maastikuarhitektuuri erialal.

LISAD