

ERKAS Pärnu Instituut OÜ
Kaarma Vallavalitsus

KAARMA VALLA ÜLDPLANEERING

Osaline kehtestamine Kaarma Vallavolikogu
07.07.2010 määrusega nr 9

Kuressaare-Pärnu
2008/2010

EESSÕNA

Kaarma valla üldplaneeringut on koostatud pikalt. Üldplaneering algatati kui Kaarma ja Kuressaare vallad ühinesid. Üldplaneering algatati Kaarma Vallavolikogu 20.10.2000. a otsusega nr 68. 31.01.2007 algatas Kaarma Vallavolikogu otsusega nr 10 üldplaneeringuga kavandatud tegevustele keskkonnamõju strateegilise hindamise. 29.06.2009 kiitis Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon oma kirjaga HLS 6-8/14399 Kaarma valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise heaks.

23.09.2009. otsusega nr 68 algatas Kaarma Vallavolikogu Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu. **Käesolev üldplaneering on koostatud selliselt, et planeeringupõhilahendused ei hõlma ühisplaneeringuga planeeritavat ala.** Järgnevad üldplaneeringu lahendused on eelneva pika ja põhjaliku töö täiendatud tulem, kus kaalutlemise ja mõjude hindamise tulemusena leiti parimad lahendused säästvaks ja tasakaalustatud arenguks.

Kaarma valla üldplaneering¹ valmis Kaarma valla ja ERKAS Pärnu Instituut OÜ vahelises koostöös. Planeeringu koostamisel on kasutatud ka 2003. aastal koostatud *Saare maakonna rannaalade tsoneeringu*² tulemusi.

Planeeringu koostamisel osales töögrupp:

Margus Mägi	Kaarma vallavanem;
Aare Saar	Kaarma valla arengu peaspetsialist;
Urmas Sepp	Kaarma valla abivallavanem;
Peeter Tammai	Kaarma valla planeerimis- ja maakorralduse peaspetsialist;
Inge-Ly Ansip	Kaarma valla arhitekt-planeerija;
Valdeko Palginõmm	Pärnu Instituut, projektijuht kuni 15.02.2010;
Raimo Klesment	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija, projektijuht alates 15.02.2010;
Tuuli Veersalu	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Marek Lind	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Tambet Kikas	Üldplaneeringu kaardimaterjal;
Andres Tõnisson	Üldplaneeringu keskkonnamõjude strateegilise hindamise koostaja.

Lisaks töötasid kaasa vastavalt vajadusele teised vallavalitsuse töötajad, vallavolikogu liikmed ja vallavolikogu juures tegutsevad komisjonid, ning valla elanikud ja ettevõtjad. Koostöösse olid haaratud ka naaberomavalitsused ja teemakohased riiklikud institutsioonid.

Planeeringu koostamisel oli eesmärgiks kaasata võimalikult erinevaid huvigruppe ja osapooli ning saavutada osapooli rahuldav tulemus. Pärnu Instituut tänab kõiki, kes on andnud oma panuse üldplaneeringu koostamisele (eriti Ülo Veversi, Peeter Arikast ja Inna Ligi).

1 Töö ja selle ülesehitus on kaitstud autoriõiguse seaduse kohaselt. ERKAS Pärnu Instituut OÜ

2 *Saare maakonna rannaalade tsoneering*. 2003. Saaremaa Omavalitsuste Liit. AS Entec. Pärnu.

Sisukord

EESSÕNA.....	2
1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED.....	5
1.1. Kaarma valla ruumiline areng.....	5
1.2. Ülevaade Saare maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest.....	6
1.2.1. Maakonnaplaneering.....	6
1.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	7
1.2.2.1. Väärtuslikud maastikud.....	7
1.2.2.2. Väärtuslikud põllumaad.....	10
1.2.2.3. Roheline võrgustik.....	11
1.2.2.4. Ranna-alad.....	12
1.2.2.5. Maakonna puhkealad.....	13
1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted.....	14
1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad.....	15
1.4.1. Planeeringulahenduse ruumilise arengu eesmärgid.....	15
1.4.2. Kaarma valla ja Kuressaare linna ühisplaneering.....	15
2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED.....	17
2.1. Alade reserveerimine.....	17
2.1.1. Elamualad.....	18
2.1.2. Segahoonestusalad.....	20
2.1.3. Tootmisalad.....	21
2.1.4. Üldkasutatavad alad.....	23
2.1.5. Kompensatsioonialad.....	23
2.1.6. Puhkealad.....	24
2.1.6.1. Veekogudega seotud alad.....	25
2.1.7. Maatulundusalad.....	26
2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid.....	27
2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid.....	27
2.1.8.2. Kultuurimälestised.....	27
2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	28
2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehitustingimused.....	29
2.3.1. Ehitustingimused hajaasustusega alal.....	30
2.3.2. Ehitustingimused tihe- ja kompaktse asustusega aladel.....	31
2.3.3. Ehitustingimused rannaalal.....	32
2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded.....	33
2.4. Transpordiobjektid, tehnovõrgud ja rajatised.....	33
2.4.1. Teed.....	34
2.4.2. Sadamad ja veeteed.....	35
2.4.3. Lennuliiklus.....	36
2.4.4. Energeetika.....	37
2.4.5. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	37

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE.....	39
3.1. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndite määramine.....	39
3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta.....	39
3.3. Üldplaneeringu elluviimine.....	40
3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas.....	42
3.3.2. Kehtima jäävad planeeringud ja tingimused koostatavatele.....	43
3.3.3. Taotletavad munitsipaalmaad.....	43
4. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOSD.....	44
KASUTATUD KIRJANDUS.....	46
LISAD.....	47

JOONISED

Kaart 1. Maakasutuspiirangud. Valla põhjaosa.....	M 1:20 000
Kaart 2. Maakasutuspiirangud. Valla lõunaosa.....	M 1:20 000
Kaart 3. Maakasutuspiirangud. Abruka saar.....	M 1:20 000
Kaart 4. Maakasutuspiirangud. Keskused.....	M 1:5 000

1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringuga määratakse valla üldised arengusuunad ning maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering tugineb valla arengukavadega seatud eesmärkidele ja strateegiale. Käesolevas peatükis tuuakse ära ruumilise arengu põhimõtted ja eesmärgid üldplaneeringu põhilahenduse koostamiseks.

Üldjoontes on planeeringuga säilitatud Kaarma vallas väljakujunenud asustusstruktuur. Eesmärgiks on väärtustada olemasolevaid ressursse ning soodustada jätkusuutliku ja alalhoidliku arengu printsiipe.

Kaarma vald asub Saaremaa kesk- ja lõunaosas, ümbritsedes maismaal Kuressaare linna. Valla pindala on 391 km², maismaapiiri pikkus on ca 87 km ja merepiiri pikkus ca 98 km. Valla koosseisu kuuluvad ka Abruka, Väike-Tulpe ja Vahase saared, Kasselaid ja teised väiksemad saared. Ühine piir on Salme, Kärla, Mustjala, Leisi ja Pihla valdadega ning Kuressaare linnaga. Kaarma valla moodustavad 68 küla ja 2 alevikku.

Valla ruumilist arengut toetab soodne geograafiline asukoht – mere kaldal, maakonnakeskuse vahetus läheduses. Lisaks läbivad valda kõik maakonna suuremad riigimaanteed, juurdepääsud on sadamatele ja lennujaamale.

1.1. Kaarma valla ruumiline areng

Kaarma valla arengukavaga aastateks 2005-2011 on määratud valla arengueesmärgid ja selleks kavandatud tegevused. Arengukava oluline osa on valla arengunägemus ja investeeringute plaan.

Kaarma valla missioon on soodsa elu- ja ettevõtluskeskkonna loomine, kogu territooriumi tasakaalustatud arenemine, loodusressursside säästliku kasutamise tagamine, piirkondlike traditsioonide ja Abruka väikesaare püüasustuse säilitamine.

Aastal 2011 on Kaarma vald arenev ja edumeelne, siia investeeritakse ja soovitakse elama asuda ning on ühtlasi populaarsemaid puhkealaseid Saaremaal.

Eelneva saavutamiseks on eelisteks:

- **Soodne asukoht** - vald paikneb Kuressaare linna kui maakonnakeskuse ümber
- **Edumeelsus** - pikaajalised hariduse ja kultuuritraditsioonid ning arenenud ettevõtlus, aktiivne külaliikumine, seltside ja seltsingute tegevus
- **Linnalähedus** - annab parema võimaluse kooli valikuks, huvitegevuseks ja kultuuriüritustest osavõtuks
- **Arenenud ettevõtlus** - seotud soodsa asukohaga ettevõtluse olemasoluks ja arenguks, vajaliku tööjõu olemasolu, töö tagamine spetsialistidele, erinevate ettevõtlusvormide olemasolu
- **Arenev turism** - aktiivseks puhkamiseks ja loodusturismiks sobiv rannikuala ja Abruka saar, jõudsalt arenenud turismi- ja majutusteenuse valdkond
- **Loodus- ja inimressurss** - looduslikult ja asendilt soodne piirkond elamiseks, mis tagab

lähiajal elanike arvu stabiilsuse ja pikemas perspektiivis selle kasvu

Arengekavaga on seatud üldised strateegilised arengusuunad (prioriteetsed tegevusvaldkonnad):

- Turvalise, puhta elukeskkonnaga ja inimsõbraliku elupaiga loomine.
- Puhkealade väljaarendamine ning külastus-, puhkamis- ja vaba aja võimaluste mitmekesistamine.
- Elamuehituseks ja ettevõtluse toimimiseks ning arenguks vajaliku infrastruktuuri arendamine.
- Haridusasutuste kaasajastamine ning jätkusuutlikkuse tagamine, õppeprotsessi kvalitatiivse stabiilsuse tagamine ja õpilastele atraktiivsemaks muutmine.
- Kohaliku kultuuripärandi ja -traditsioonide väärtustamine ja arendamine.
- Kultuurivaldkonna kandepinna avardamine kodanikeühenduste kultuuriprotsessidesse kaasamise ja vastutuse suurendamise kaudu.
- Noorsoo- ja sporditöö sihikindel süstematiseerimine, materiaalse baasi väljaarendamine ning aktivistide ja liidrite võrgustiku loomine.
- Sotsiaalvaldkonna teenuste laiendamine ja mitmekesistamine.
- Ranna- ja väikesaarte sadamate ja randumiskohtade väljaarendamine traditsioonilise elustiili jätkamiseks rannikualal ja väikesaartel.
- Energiasäästliku eluviisi propageerimine ja arendamine.
- Keskkonnasäästliku eluviisi arendamine.
- Jäätmete liigiti kogumissüsteemi arendamine, elanike teadlikkuse tõstmine.
- Külaliikumise aktiivi, mittetulundusühingute, seltside ja seltsingute tegevuse toetamine ning kaasamine valla arengusse.
- Koostöö tegemine erinevate organisatsioonidega vallaelanike turvalisuse tõstmiseks.
- Infotehnoloogia ja andmeside arendamine.

Kehtiva arengukava uuendamisel peab tagama järjepidevuse üldplaneeringuga kavandatule.

1.2. Ülevaade Saare maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest

Saare maakonnas on kehtiv maakonnaplaneering alates aastast 1999. Maakonnaplaneeringut on täpsustatud läbi planeeringu enda uuendamise (kehtestatud madalamate planeeringutega tehtud ettepanekute sissekandmisega) ja teemaplaneeringu koostamise.

Saare maakonnaplaneeringule on koostatud teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474), mis käsitleb kahte alateemat: väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik. Koostamisel on teemaplaneering Maakonna sotsiaalne infrastruktuur (algatatud Vabariigi Valitsuse 31.01.2005. a korraldusega nr 48).

Käesolevas üldplaneeringus toodud ülevaade on koostatud Kaarma valla seisukohalt.

1.2.1. Maakonnaplaneering

Vastavalt maakonnaplaneeringule (kehtestatud maavanema 27.05.1999.a. korraldusega nr 873) on Saare maakonna peamine rikkus suhteliselt puhas, omanäoline ja mitmekesine saareline looduskeskkond. Looduskeskkonna kvaliteedi tagamise kõrval on oluline ka väärtuslike

kultuurmaastike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine. Peamine majandusharu on turism, mille toetamiseks oleks vaja arhitektuuri-, ajaloo- ning arheoloogiamälestiste restaureerimist ja hooldust. Maakonna arengule on olulised inimesed, mistõttu soovitakse hoida turvalist ja inimsõbralikku elukeskkonda. Heade elutingimuste kõrval peab olema tagatud ka kvaliteetsete teenuste kättesaadavus.

Saare Maakond on tulevikus:

- Puhta elukeskkonnaga, omanäoline ja mitmekesise loodusega saareline piirkond;
- Töötamiseks ja puhkamiseks turvaline ning inimsõbralik elupaik;
- Majanduslikult edukas ja stabiilselt arenev piirkond Läänemere regioonis.

Maakonnaplaneeringu põhiliste strateegiliste tegevussuundadena on toodud:

- Loodusesõbraliku ja säästva arengu printsiipidest lähtuva turismimajanduse arendamine kombinatsioonis transiiditurismi teenuste osutamise;
- Kohalikul toorainel põhineva toiduainete tootmistsükli väljaarendamine süsteemis: tootja-töötaja-turustaja-tarbija;
- Infotehnoloogial põhineva ökoloogiliselt puhta allhanketööstuse kujundamine.

1.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Teemaplaneeringu *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* eesmärk on määratleda väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik ning tulenevalt nende säilitamise vajadusest seada tingimused asustuse ja maakasutuse suunamiseks. Arvestades maakonna saarelisust on maakonna teemaplaneeringus eraldi käsitletud rannaala, mis kujutab endast nii maastikulist väärtust, olulist rohelist võrgustiku koridori kui ka avaliku huvi objekti. Samuti on teemaplaneeringus määratud maakonna puhkealad.

1.2.2.1. Väärtuslikud maastikud

Inimtegevus on läbi ajaloo muutnud maastikke ja neid kujundanud. Väärtuslik maastik on lühidalt öeldes mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga esteetiliselt ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Maastike sidusus seisneb eelkõige erinevate maastikutüüpide 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 (*Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030*. 2007).

Teemaplaneeringu alateema *Väärtuslikud maastikud* põhineb EPMÜ Keskkonnakaitse Instituudi maastikuökoloogia labori poolt 2002...2003 a. teostatud tööle *Saaremaa väärtuslike kultuurmaastike hindamine*, milles kasutati Viljandi maakonnas läbiviidud pilootprojekti meetodikat³.

Teemaplaneeringuga on seatud väärtuslikele maastikele üldised maakasutustingimused ja vastavalt

³ *Väärtuslike maastike määratlemine. Meetodika ja kogemused Viljandi maakonnas*. 2001. Keskkonnaministeerium.

maastikutüübile (kultuurilis-ajaloolise⁴ ja esteetilise⁵ väärtusega maastikele) täiendavad tingimused.

Kaarma valla territooriumil on kaheksa väärtuslikku maastikku (sulgudes on maakondlik numeratsioon):

Piila-Õha (21). Kohaliku tähtsusega väga väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 263 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: hästi säilinud maastikustruktuur ja külad, Kivikalmed, Piila kalmistu, kirik; esteetiline väärtus: vaated küladele ning põllumajandusmaastikul; looduslik väärtus: lähedalasuv Piila soo ja ümbritsevad metsad; kõrge kohalik identiteediväärtus. Relatiivne ja turismipotentsiaal: kivikalmed, kirik. *Alale laienevad vaid üldised tingimused, eritingimusi ei seata.*

Aste (22). Kohaliku tähtsusega väga väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 2324 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: hästi säilinud maastikustruktuur, Aste küla planeering, Mõisakalme kivikalmed; esteetiline väärtus: hooldatud põllumajandusmaa; looduslik väärtus: alaga piirnev Sepa alvar ja Kalmu karst; kohalik identiteediväärtus. *Alale laienevad vaid üldised tingimused, eritingimusi ei seata.*

Laoküla-Kaisvere (23). Kohaliku tähtsusega väga väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 321 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: väga hästi säilinud maastikustruktuur, Kaarma dolomiidkarjäär, Haamse koolimaja, kivikalme; esteetiline väärtus: vaated külamaastikule; looduslik väärtus: Sepa alvar ja Laoküla karst; kohalik identiteediväärtus. Relatiivne ja turismipotentsiaal: Kaarma dolomiidkarjäär. *Alale laienevad kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Kaarma kirikuküla (24). Maakondliku tähtsusega väga väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 430 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: väga hästi säilinud maastikustruktuur, Kaarma maalinn, kirik, pastoraadikompleks, seminar ja kool; esteetiline väärtus: vaated külamaastikule; looduslik väärtus: geobotaaniliselt väärtuslikud alad; kõrge kohalik identiteediväärtus. Relatiivne ja turismipotentsiaal: mitu maakondliku tähtsusega turismiobjekti. *Alale laienevad kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.*

Pärni (25). Kohaliku tähtsusega probleemne väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 905 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: väga hästi säilinud maastikustruktuur, kalmistud, ohverdamiskoht ja ohvikivi; esteetiline väärtus: hästi säilinud küla; kohalik identiteediväärtus. *Alale laienevad vaid üldised tingimused, eritingimusi ei seata.*

Lilbi-Kärdu-Üpa (26). Kohaliku tähtsusega probleemne väärtuslik maastik. Ala paikneb Kaarma vallas (suurusega 1741 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: Laadjala mõis, kohati hästi säilinud maastikustruktuur, muistendid, muinasaegsed leiud; esteetiline väärtus: vaated põllumajandusmaastikule; kohalik identiteediväärtus. *Alale laienevad vaid üldised tingimused, eritingimusi ei seata.*

Nasva (27). Maakondliku tähtsusega väga väärtuslik maastik. Ulatub nii Kaarma kui ka Salme valda. Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: Nasva küla, pikaajaline puhkepiirkond; looduslik

4 *Kultuurilis-ajaloolise väärtusega* on traditsioonilise ilmega küla- või mõisamaastikud ehk sisuliselt kohad, kus on tehtud suhteliselt vähe maaparandust, samuti traditsioonilise ilmega kirikukülad. Väärtuslikud on veel kohad, kus on tihedalt üksteise kõrval säilinud jälgi erinevatest ajalooperioodidest muinasajast tänapäevani, samuti ajaloosündmuste, muistendite või kultuurilooga seonduvad paigad. *Identiteediväärtust* omavad alad ja objektid, mis on kohalike elanike jaoks olulised või kõrgelt hinnatud.

5 *Esteetilise väärtusega* on maastikud, mis on mitmekesised, vaheldusrikkad, omapärased või lihtsalt väga ilusad. Väärtust tõstavad teedelt avanevad ilusad vaated ja maastiku hooldatud ilme. Väärtust kahandavad maastikku halvasti sobitatud suuremad hooned või rajatised, kõrgepingeliinid, prügimäed jt häirivad tegurid. *Väärtuslik puhkemaastik* võib olla nii põlismets kui kohaliku ajalugu ja traditsiooni väljendav ilus kultuurimaastik. Ala väärtust tõstab läheduses asuv meri, järv või muu veekogu, samuti kõikvõimalikud vaatamisväärsused. Puhkemaastik peab olema kergesti ligipääsetav. **Saare maakonnas on kõrge esteetilise ja puhkeväärtusega eelkõige rannaalad.**

väärtus: Järve lited, Loode tammik; kõrge kohalik ja maakondlik identiteediväärtus. Relatiivne ja turismipotentsiaal: pikaajaline puhkepiirkond. *Alale laienevad kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutus-tingimused.*

Abruka (28). Maakondliku (potentsiaalse riikliku) tähtsusega kõrge väärtuslikum maastik. Paikneb Kaarma vallas (suurus 2316 ha). Maastiku kultuurilis-ajalooline väärtus: Tõllu legendid, rannapatari, kirjanikud vennad Tuulikud; esteetiline väärtus: esteetiline väärtus: salu-lehtmets, vaated rannaniitudele ja merele; looduslik väärtus: salu-lehtmets, rannaniidud, meri, geobotaaniliselt väärtuslikud alad; maakondlik ja kõrge kohalik identiteediväärtus. Relatiivne ja turismipotentsiaal: Abruka saar iseeneses. *Alale laienevad kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike ning esteetilise ja puhkeväärtusega maastike maakasutus-tingimused.*

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga on seatud järgmised üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad tuleb hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel;

Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastikele:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku- ja mudakogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust

üldjuhul ei kavandata.

Täiendavalt on seatud teemaplaneeringuga maakasutustingimused esteetilise ja puhkeväärtusega maastikele:

- Säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid väärtuslikele elementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres.
- Säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile.
- Turismi ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui sotsiaalse) koormustaluvusega.
- Puhke- ja virgestusmaade määramine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.
- Puhkeala kokkuleppemisel kaitsealaga tuleb arvestada mõlemast kasutusviisist lähtuvate piirangutega ning leida nii sotsiaalseid vajadusi kui kaitseala kaitseesmärgi rahuldav lahendus. Kui ala on intensiivselt kasutatav ning seetõttu on ohustatud ala väärtuste säilimine, tuleb planeeringuga seada vajaliku külastust suunava infrastruktuuri väljaheitamise nõue ning vajadusel kohandada ala kaitse-eeskirja.
- Maastiku esteetilist ja puhkeväärtust potentsiaalselt kahjustavaid olulise ruumilise mõjuga objekte ja kõrgehitisi nagu mastid, tuulegeneraatorid jms üldjuhul ei kavandata.
- Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus üldjuhul ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda ületada.

Lisaks tuleb üld- ja detailplaneeringutega tagada avalik juurdepääs **vaatekohtadele**. Vaatekohtade vaatesektorisse ei tohi kavandada visuaalset häirimist põhjustavaid objekte (pms erinevad liinirajatised ja tehnoehitised).

Maakonna teemaplaneeringus määratletud väärtuslikud maastikud hõlmavad ka valla miljööväärtuslike alasid, mistõttu miljööväärtuslike alasid eraldi määratletud ei ole. Nende alade ühendamisega on väärtuslike maastike alade piire täpsustatud.

1.2.2.2. Väärtuslikud põllumaad

Väärtuslikeks põllumaadeks on maakonna teemaplaneeringus määratud kõik põllumassiivid Saare maakonnas, kus mulla boniteet on vähemalt 35.

Üldplaneeringutes tuleb valdada põllumaad täiendavalt üle vaadata. Saaremaal, kus põldude boniteet on reeglina madal, võib olla mõistlik hinnata põlde nende üldise kasutusväärtuse (nt võib olla kõrge kasutusväärtus rändlindude või metsloomade söödapõldudel, kuigi nende boniteet võib olla madal) alusel, arvestades ka nn toetuskõlblikkust.

Põllumaade majandamine on vajalik ka külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks. Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslike põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja -vared.

1.2.2.3. Roheline võrgustik

Rohelise võrgustiku määratlemise üldise meetodilise alusena on kasutatud meetodikat *Rohelise võrgustiku määratlemise üldised alused maakonnaplaneeringus* (Sepp, Jagomägi. 2002), mis tugineb Euroopa ökoloogilise võrgustiku (PEEN) kriteeriumitele. Saare maakonna roheline võrgustiku määratlemisel kohandati meetodikat vastavalt looduskaitselele olulisele olukorrale, eelkõige Natura 2000 võrgustikust lähtuvalt.

Saare maakonnas moodustab roheline võrgustiku:

- Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest, püsielupaikadest ja ajutiste piirangutega aladest. Koos rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladega moodustavad need võrgustiku tugialad (kõige olulisemad ja tõhusamalt toimivad elemendid);
- Mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele üleujutatavatel randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks;
- Jõgede ja ojade kaldad piiranguvööndi ulatuses (piiranguvööndi ulatus on üle 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 100 m, kuni 25 km² suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 m), mis kujutavad endast olulisi saare keskosa rannikuga siduvaid koridore;
- Tugialasid ühendav nn mikrovõrgustik, mis koosneb valdavalt looduslikus seisundis olevatest ja ekstensiivselt kasutatavatest metsa-aladest ning poollooduslikest kooslustest. Arvestades Saare- ja Muhumaale iseloomulikku maastikustruktuuri, kus maastikuüksused on väikesed, ei eristata mikrovõrgustikus koridore, ribastruktuure, ribastruktuuride sõlmesid ja astmelaudu. Mikrovõrgustiku ülesanne on tagada roheline võrgustiku tugialade vaheline sidususe ja kogu võrgustiku terviklikkus.

Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks on roheline võrgustiku aladel Saare maakonnas järgmised tingimused:

- Maakasutuse kavandamisel:
 - Vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist.
 - Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Et vältida roheline võrgustiku *hiilivat* killustamist, on ebasoovitav katastriüksuste jagamine elamuehituse eesmärgil v.a maakatastriseaduse paragrahv 18 lg 7 ja 8-le vastaval juhul.
 - Planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidususe, vajadusel kavandada rohealade hõivamist levendavad või kompenseerivad meetmed.
 - Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore - teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
 - Puhkealade kasutamine korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud - piirata/suunata autode liikumist, korraldada parkimine ja prügimajandus, rajada telkimis-/puhke-/lõkkekohad, käimlad, õppe- ja matkarajad.
- Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Peamine sidusust ohustav tegevus on randadele ja kallastele ehitamine. (Vt ka ptk 1.2.2.4).
 - Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel keskkonnaministri nõusolekul. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.
 - Piirangu- ja ehituskeeluvööndi laiuse määramisel mererannal tuleb arvestada

korduva üleujutusega aladega. Üleujutatavate alade määramisel üldplaneeringuga on soovitatav kasutada tööd *Eesti Vabariigi rannikuvööndi kaitse skeem. Saaremaa ehituskeelualad.* (1993. Eesti Maaehitusprojekt. Tallinn) või Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi ning Tallinna Tehnikaülikooli Meresüsteemide Instituudi uuemad andmed.

- Natura 2000 võrgustiku terviklikkus tagatakse võrgustiku aladel elupaikade soodsa seisundi hoidmise, kaitse-eesmärkide saavutamise ja terviklikkuse säilitamisega. Maakasutuse muutuste mõju Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkusele selgitatakse vajadusel keskkonnamõju (strateegilise) hindamisega ja/või Natura hindamisega.

Maakonna teemaplaneeringuga märgitakse, et olulisim vahend asustuse suunamisel rohelises võrgustikus on üldplaneering. Asustuse planeerimisel tuleb lähtuda konkreetse piirkonna eripäradest ja vajadustest. Erandina tuuakse ajaloolise asustuse range järgimise vajadus välja laidudel ja väikesaartel, sest sealsed kooslused on negatiivsetele mõjudele kõige vastuvõtlikumad.

Uute **kompaktse hoonestusega alade**⁶ kavandamisel rohelise võrgustiku aladel, tuleb näha ette ka rohealade hõivamist leevendavad meetmed. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Leevendavaks meetmeks võib olla ka rajatav haljastus. Lisaks ökoloogilisele funktsioonile täidab mitmesugust liiki haljastus ka muid funktsioone – avalikud puhkealad (pargid ja kallasrada), piiratud kasutusega puhkealad (eramute aiad), esteetilised ja kujunduslikud elemendid (koduaiad) ning muudki.

Maakonna teemaplaneeringu kohaselt on Kaarma valla piires rohevõrgustiku konfliktala Kuressaare linna ümbrus. Konflikti iseloomustab valglinnastumine ja rohelise võrgustiku vähene sidusus.

1.2.2.4. Ranna-alad

Ranna-alade käsitlemisel on kasutatud on AS Entec tööd nr 472/03 *Saare maakonna rannaala tsoneering*. Tsoneering koostati alale, mis ulatub 3 km laiuselt keskmisest veepiirist maismaa suunas ja 300 m laiuselt keskmisest veepiirist mere suunas ja oli hõlmatud terminiga *rannaala*⁷.

Ranna-alad on kõige suurema avaliku huvi objektiks maakonnas. Avalike ehk üldiste huvide tagamiseks tuleb teisi huve piirata, arvestades sealhulgas kohalikke vajadusi. Avalike huvide tähtsustamisega randadel tagatakse üldjuhul ka rohelise võrgustiku sidusus. Piisaval hulgal avalikult kasutatavaid alasid ja juurdepääsud rannale ning kallasrajale leevendaks survet eramaadele ja vähendaks võimalikke konflikte ranna kasutamisel.

Arvestades liivarandade piiratud levikut Saare maakonnas, tuleb kõikidele liivarandadel asuvatele traditsioonilistele/populaarsetele supluskohtadele tagada avalik juurdepääs ja kasutus.

Omavalitsustel tuleb võimaldada vastavalt maakonna teemaplaneeringule avalik juurdepääs ja kasutus ka kõikidele teistele aktiivselt kasutatavatele supluskohtadele. Võimalusel tuleb

6 **Kompaktse hoonestusega ala** on maakonna teemaplaneeringu kohaselt selgelt piiritletav olemasolev või planeeritud hoonestatud ala, mida iseloomustavad ühised tehnovõrgud. Käesolev üldplaneering käsitleb kompaktselt hoonestatud ala ptk-s 2.2.

7 HELCOM-i soovitus 15/1. Üldplaneeringu kaardil ei ole rannaala kulgemist märgitud.

supluskohtade maa-alad taotleda munitsipaalomandisse.

Saare maakonna rannik omab suurt mereturismialast potentsiaali, samuti tuleb säilitada võimalused kutseliseks ja harrastuskalapüügiks. Selleks tuleb tagada avalikud juurdepääsud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele paadi- ja külalissadamatele. Omavalitsustel tuleb tagada avalik juurdepääs ka kõikidele üldkasutatavatele lauritele (v.t ka ptk 2.4.2).

Merevaadete säilitamine ja parimatele vaatekohtadele juurdepääsu tagamine on samuti ranna-alade avaliku kasutuse huvides.

1.2.2.5. Maakonna puhkealad

Kuna Saare maakonna üks olulisi majandusharusid on turism, on ka maakonna teemaplaneeringus eraldi kajastatud puhkealad ja turismisihtkohad. Oluline on sealjuures, et puhkealad käsitletakse kohaliku elaniku seisukohalt.

Kaarma valla asukoht aga tingib mitmete maakonna puhkealade ja turismisihtkohtade paiknemise valla territooriumil.

Kaarma vallas asuvad maakonna turismi sihtkohtadena nimetatud maalinn ja kirik.

Maakonna teemaplaneeringuga seatud tingimused turismi sihtkohtade kasutamiseks:

- Alade kasutusel ja arendamisel tuleb arvestada nende rekreatsioonitaluvusega s.h sotsiaalse taluvusega (alade kasutamine ei tohi tekitada rahulolematust kohalike elanike hulgas ega mõjutata negatiivselt nende eluviisi).
- Alade arendamisel pöörata eritähelepanu miljööväärtustele, mitte kahjustada sobimatute ehitistega, väikevormidega, reklaamide, vmt. vaatamisväärsust ennast.
- Tagada haljastus, heakord, ligipääsetavus (kerge)liiklusele, parkimine ja liiklusohutus.

Kaarma vallas on maakonna tervisespordipiirkonnana määratud Kudjape-Upa tervisespordirajad alates Kudjape aleviku spordiväljakust kuni Suure Tõllu puhkekülani Upa külas.

Tingimuseks on seatud tervisespordiradade planeerimisel ja ehitamisel säilitada kohalikud loodusväärtused ja kultuuripärand.

Peamiselt lühiajalise puhkuse veetmise paikadena määratakse maakonna puhkealadeks Järve-Mändjala puhkeala (Kaarma valda jäävad Nasva, Mändjala ja Keskranna külade rannad).

Neile aladele on määratud kasutustingimusteks:

- Üld- ja detailplaneeringutega tuleb aladel täpsemalt määratleda puhke- ja virgestusmaa ja/või supelranna maa⁸ nähes ette mitmekesised võimalused puhkuseks – päevitamine – suplemine, aktiivne ja vaikne puhkus.
- Aladele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku teeninduse eesmärkidel.
- Detailplaneeringu ja/või haljastusprojekti alusel tuleb puhkealadel tagada heakord, elementaarsed tervisekaitseõuded (prügikastid, välikäimlad, joogivesi), rajada väikevormid (pingid, kiiged, viidad, varjualused, pikniku- ja lõkkeplatsid, jmt), parklad, liikumisteed, välisväljakud, välisvalgustus, jm vajalik.

⁸ Üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine.

- Aladele peab olema juurdepääs mööda kergliiklusteid.
- Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus ja teavitab sellest supelrannas viibijaid (viidad, tahvlid).
- Arvestada puhkealade rekreatsioonitaluvusega s.h sotsiaalse taluvusega – alade kasutamine ei tohi tekitada rahulolematust kohalike elanike hulgas ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.

Lisaks on maakonna teemaplaneeringus Kaarma vallas eriliste loodusturismi sihtkohtadena määratletud Abruka saar, Loode tammik ja Loodenina rand. Esile toodud alad on täiendavalt ka kaitstavad loodusobjektid, mistõttu tuleb seal järgida kehtiva Looduskaitseadusega seatud piiranguid.

1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted

Kaarma valla põhielanikkond on koondunud rannaladele - Kuressaare ümbrusesse, suuremate maanteed ja mere lähedusse. Asustus on tihedam valla keskosas. Asustus puudub või on väga hõre valla põhja-, loode- ja kirde osas.

Valla territooriumi moodustavad Abruka, Aste, Anijala, Ansi, Asuküla, Aula-Vintri, Eikla, Endla, Haamse, Hakjala, Hübja, Irase, Jootme, Jõe, Kaarma, Kaarmise, Kaisvere, Kasti, Kaubi, Kellamäe, Keskranna, Keskvere, Kiratsi, Kirikuküla, Koidu, Koidula, Kuke, Kungla, Käku, Kärdu, Laadjala, Laheküla, Laoküla, Lilbi, Maleva, Meedla, Metsaküla, Mullutu, Muratsi, Mõisaküla, Mändjala, Nasva, Nõmme, Paimala, Parila, Piila, Praakli, Põlluküla, Pähkla, Pärni, Randvere, Saia, Sepa, Sikassaare, Tahula, Tamsalu, Tõlli, Tõrise, Tõru, Uduvere, Unimäe, Upa, Vaivere, Vantri, Vatsküla, Vestla, Viira, Öha külad ning Kudjape ja Aste alevikud.

Kaarma valla andmete kohaselt (01.01.2010 seisuga) elab vallas 4411 elanikku (11,3 in/km²). Valla elanike arv on tõusu teel. Suurimad asulad elanike arvu järgi on Aste ja Kudjape alevikud ning Nasva küla. Väikseimad on Tõru, Metsaküla ja Öha külad

Saare maakonna peamine tõmbekeskus on maakonnakeskus Kuressaare, mida iseloomustavad teenuste kättesaadavus, kahe gümnaasiumi olemasolu (lisaks ka muud haridusasutused) – mõju ületab maakonna piire. Kuressaare linnas asub ka valla administratiivne keskus.

Seotus maakonnakeskusega on vähendanud teiste asulate võimet olla oluliseks tõmbekeskuseks.

Olemasolevalt on Aste alevikus peale põhikooli ja lasteaia ka raamatukogu, perearst, rahvamaja ja postkontor. Lisaks on alevikus kauplused ja juuksur. Eikla küla keskuses on Kaarma kooli osana algkool-lasteaed, raamatukogu ja kauplus. Peale algkool-lasteaia rekonstrueerimist kavandatakse lisada eakate (hoolde)kodu. Olemasolevaid sotsiaalobjekte asub veel Nõmme külas (Kaarma põhikool ja spordihoone), Pähkla külas (amortiseerunud hooldekodu), Randvere külas (tööõppekeskus ja raamatukogu) ja Abrukal (raamatukogu). Peamised tööandjad käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal asuvad Nasva, Mändjala, Sikassaare, Aste ja Mullutu külates ning Aste ja Kudjape alevikes.

Kuressaare linna piirile on tekkinud aktiivse arenguga alad. Peamiselt on seal äri- ja tootmisfunktsioonidega seotud huvid. Oluline on märkida, et linna enda piirides on Kuressaare linna kehtiva üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaid, mida ei ole kasutusele võetud.

Sellised arengud on kirjeldatavad valglinnastumise ilminguna – linna keskkond ei tihene vaid valgub üle administratiivpiiride naaberaladele.

Kaarma vald soovib koostöös Kuressaare linnaga valglinnastumist vältida. Selleks on kavandatud vallal arengualasid linna piiriäärsetest aladest kaugemale (nt soodustatakse Aste aleviku arengut). Valla eesmärk on luua läbi üldplaneeringu võimalusi uute multifunktsionaalsete piirkondade tekkeks, mis looks uusi esmatasandi tõmbekeskusi ning aktiveeriks valla äärealasid.

1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad

Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud Planeerimisseaduse⁹ §-st 8 *Üldplaneering*. Planeering on koostatud kooskõlas Saare maakonnaplaneeringu ja maakonna teemaplaneeringuga, arvestades Kaarma valla arengukavasid, järgides õigusakte ja norme ning head planeerimistava.

Üldplaneeringuga paralleelselt on koostatud üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine (KSH), mille tulemusi on arvestatud planeeringu põhilahenduses (v.t ka ptk 4).

1.4.1. Planeeringulahenduse ruumilise arengu eesmärgid

Käesoleva üldplaneeringu eesmärk on arvestada kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid ning üldplaneeringuga kavandatu sobitamist looduskeskkonda. Kaarma vald on seadnud endale ülesandeks koostöös Kuressaare linna ja naabervaldadega tagada esteetiliselt täisväärtuslik, hästi toimiv, mitmekesine, valla elanike ja külaliste vajadusi rahuldav elukeskkond. Planeeringu põhilahenduse väljatöötamisel on kasutatud ka 2003. aastal koostatud *Saare maakonna rannaalade tsoneeringut*.

Üldplaneeringuga suunatakse ruumilist arengut, planeeritakse maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbed (v.t ka ptk 2).

1.4.2. Kaarma valla ja Kuressaare linna ühisplaneering

Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009. otsusega nr 68 ja Kuressaare Linnavolikogu 24.09.2009. otsusega nr 45 algatati Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Ühisplaneeringule algatati ka keskkonnamõtju strateegiline hindamine Kaarma Vallavalitsuse 24.09.2009 korraldusega nr 442 ja Kuressaare Linnavalitsuse 29.09.2009. korraldusega nr 561.

Ühisplaneeringu koostamise eesmärk on tulenevalt planeerimisseadusest ruumilise arengu põhimõtete ning maakasutus- ja ehitustingimuste määramine Kuressaare linna ja linnaga piirneva Kaarma valla kontaktvööndi alal.

Ühisplaneering koostatakse Kuressaare linna ja Kaarma valla piirnevate alade kompleksselt arendamiseks. Planeeringu protsessi kaasatakse kohalikud elanikud ja ettevõtted. Ühisplaneering võimaldab kahel omavalitsusel rakendada ühtseid põhimõtteid ja tagada ala terviklik ning jätkusuutlik areng.

Keskkonnamõtju strateegilise hindamise käigus analüüsitakse planeeringulahendusega kaasneva võivaid mõjusid nii looduslikule kui ka sotsiaal-majanduslikule keskkonnale ning pakutakse välja

⁹ RT I 2002, 99, 579; 2004, 22, 148; 38, 258; 84, 572; 2005, 15, 87; 22, 150; 2006, 14, 111; 2007, 24, 128; 67, 414; 2008, 16, 114; 30, 191; 2009, 3, 15; 19, 115; 28, 170; 37, 251; 39, 262; 2010, 8, 37

leevendavaid meetmeid negatiivsete mõjude vähendamiseks.

Käesolevast Kaarma valla üldplaneeringust on välja jäetud ühisplaneeringu planeeringualaga hõlmatud planeeringupõhilahendused.

Ühisplaneeringuga planeeritava ala moodustavad Kaarma vallas Kasti, Keskranna, Laheküla, Lilbi, Muratsi, Mõisaküla, Mändjala, Nasva, Praakli, Sikassaare, Unimäe, Upa, Vaivere, Vatsküla külad ja Kudjape alevik.

2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa- ja veealade kasutamistingimused ning nendele aladele laienevad ehituspiirangud. Täiendavalt on täpsustatud ehitustingimusi piirkondade kaupa. Üldplaneeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *juhtotstarve*.

2.1. Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et planeeringuga on vee- või maa-ala reserveeritud mingiks kasutamise eesmärgiks (v.t *juhtotstarve*). Reserveeritud kasutusega ei pea ala terviklikult ega automaatselt kohe (planeeringu kehtestamisega) kasutusele võtma. Antud ala on 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. Üldplaneeringuga reserveeritakse ka olemasolevad alad n.ö *üle*.

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 eest, kui õigusaktidega pole sätestatud teisiti. Siinkohal peab mõistma, et planeerimistegevus on n.ö *omandiülene*. Üldplaneeringut koostades ei laskuta katastriüksuse piiride määramiseni.

*Juhtotstarve*¹⁰ on ala põhimõtteline kasutusviis, s.t et kogu tegevus sellel alal on allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt 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 sellega seonduvad kõrvalkasutusviisid nagu äri, transport, kaevandamine jmt. Juhtotstarbe määramisel konkreetsele alale reeglina järgitakse olemasolevat maakasutust, see tagab vajadusel maa kasutamises järjepidevuse.

Mõistete ja tähistuste süsteemile on aluseks alade kasutamise nimestik (v.t tabel 1). 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 konkreetse piirkonna/küla seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed (katastriüksuse sihtotstarvetena). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40% kaardil piiritletud kasutusala mahust. See tähendab, et elamualal peab maakasutuse sihtotstarbega elamumaa krundid moodustama 60% või enam. Alade piire võib vajadusel (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu koostamise kohustusega alal/juhul läbi detailplaneeringu,

¹⁰ Käesolevas planeeringus on Planeerimisseadusest tulenevat mõistet *maakasutuse juhtotstarve* täpsustatud.

või detailplaneeringu kohustuse puudumisel läbi maakorralduslike tegevuste.

Tabel 1. Alade kasutamise nimestik

Tähis	Juhtotstarve	Seletus
E	<i>Elamuala</i>	Elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
S	<i>Segahoonestusala</i>	Mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala.
T	<i>Tootmisala</i>	Tööstuse, mäetööstus jt tootmishitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad.
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ette nähtud ala.
K	<i>Kompensatsiooniala</i>	Majandatavate või looduslike rohealade (s.h metsade, veekogu kalda võsastunud või metsastunud alade), liiklus-, tootmis- ja elamualade vaheliste puhveralade ala. Kompensatsioonialadega on määratud maakasutus- ja ehitustingimused ka maakondliku rohevõrgustiku toimimise tagamiseks (v.t ka ptk 1.2.2.3).
P	<i>Puhkeala</i>	Hooldatavate haljasalade, parkide (s.h parkmetsade ja metsaparkide) ala. Samuti puhke tegevuse ja turismi teenindamisele suunatud ehitistele ja neid teenindavatele infrastruktuuridele ette nähtud ala.
M *	<i>Maatulundusala</i>	Põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala.
H	<i>Kaitstav ala</i>	Kaitse alla olev ja kaitse alla võetav 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.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel/juhtudel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Detailplaneeringu kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest (v.t ka ptk 2.2).

2.1.1. Elamualad

Elamualad on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning teenindusasutuste rajamiseks ette nähtud alad. Elamualade reserveerimisel on arvesse võetud olemasolevate elamupiirkondade laienemise võimalustega, teenindusasutuste paiknemise ja kättesaadavusega ning olemasoleva tehnilise infrastruktuuriga.

Elamualade reserveerimisel on eelistatud olemasolevale asustusele suhteliselt lähedal asuvaid alasid (võimaldab tehnovõrkude ratsionaalsemat rajamist) ning ka asukoha atraktiivsus (nt veekogu lähedus, ilus loodus). Peamine elamuehituspiirkond on käesoleva planeeringuga Kaarma vallas Aste alevik.

Reserveeritud elamualad on diferentseeritud vastavalt alal lubatud kõrvalkasutustele ja

ehitamiseõigust tagava krundi suuruse järgi. Elamualadel on lisatud täiendavad kitsendused. Elamualade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Elamualadel lubatud¹¹ maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ¹²	Alade juhtotstarbed						
	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala	Elamuala
	E1	E2	E3	E4	E0	EA	EK
Elamumaa (kuni 2 korrust)	+	+	+	+	+	+	+
<i>Paaris- ja ridaelamud lubatud</i>	+						+
Elamumaa (3 ja enam korrust)							+
Ärimaa (korruselisus ja kõrgus täpsustatakse detailplaneeringuga)	+	+	+	+	+	+	+
Sotsiaalmaa	+	+	+	+	+	+	+
Transpordimaa	+	+	+	+	+	+	+
Maatulundusmaa	+	+	+	+	+	+	+
Tootmismaa *	+	+	+	+	+	+	+
Kaitsealune maa		+	+			+	

* Tootmismaa on lubatud ainult tehnoajalistehitamisega.

Tihedama asustuse moodustavad elamualad E1, E2 ja EK (v.t ka tabel 3), hõredama asustuse moodustab E3 ja E4 - nendel aladel on arvestatud, et tulevikus suureneb üksikelamute osakaal. Eraldi on määratletud Abruka saare elamuala (EA) ja Aste alevikus kogukonna potipõllunduseks kasutatav ala (E0).

Tihedamalt asustatud aladel on elamualadel tähtis väiksema ja suurema korruselisusega elamute kokkusobitamine; ei ole soovitatavad eriti järsud mahulised üleminekud (nt kahelt korruselt viiele ja enam). Mida suuremamahulised on hooned, seda suurem peab olema ehituskrunt. (V.t ka ptk 2.3.2).

Tabel 3. Hoone(te) ehitamisõiguse tagav katastriüksuse miinimum suurus elamualal

Elamuala	E1	E2	E3	E4	E0	EA	EK
Krundi minimaalne¹³ suurus (ha)	0,25	0,5	0,75	1	0,25	0,5	0,5

Soovitatav ei ole kavandada kaasomandit maa-alade kruntimisel kuni 2-kordsetele elamutele.

11 Tabelis märges "+" tähendab lubatud otstarvet, ülejäänud on keelatud (s.h sihtotstarbed mida ei ole tabelis kajastatud). Sarnased tähistused on ka järgnevatel maakasutuse sihtotstarbete kirjeldavates tabelites.

12 Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrus nr 155, *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RTI 2008, 46, 260; 57, 317)

13 Reserveeritud juhtotstarvete aladel ei arvestata minimaalseid krundisuurusid teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul. Nendel juhtudel võib moodustada krundi minimaalsuurusega 30 m².

Elamualadel ei ole väljatoodud hooajalise otstarbega hoonestust (suvilad), kuna vald ei garanteeri hooajalise hoonestusele aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (s.h teedele talihooldust).

Käesoleva üldplaneeringu mõistes on:

- kuni 2-kordsed elamud üksikeelamu, mitmepereelamu (paarismaja¹⁴, ridaelamu¹⁵, mitme korteriga kaasomandis oleval kinnistul paiknev elamu) ning garaažid.
- kolme ja enama korrusega elamud on mitmepereelamud (valdavalt kortermajad), kus mõnel korrusel võib esineda ka äri- või ühiskondliku funktsiooni. Kolme ja enama korrusega elamute kavandamisel peab krundile mahtuma hoonet teenindav parkimine¹⁶ ja vastavalt detailplaneeringule või projekteerimistingimustele mänguväljak.
- korrustena loetakse kõik maapealsed korrused, s.h katusealused korrused ja soklikorrused ning hoonealune maapealne parkimine. Kuni 2-kordsetel elamutel on lubatud keldrikorrus, mida ei loeta korruseks käesoleva planeeringu mõistes.

Kaarma valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute rajamist eelkõige endistele talukohtadele algses kohas. Olemasolevatele elamualadele ehitamisel tuleb järgida kohalikku traditsioonilist arhitektuurikeelt, samas võib stiliseerida selle vorme, võtteid ja kompositsiooni kaasaegses võtmes, võimaldades väljenduda ehitustraditsioonide ajaloolisel arengul.

Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus säilitada kõrghaljastus. Kuni 0,5 ha suurusel elamukrundil vähemalt 50% ja üle 0,5 ha suurusel elamukrundil vähemalt 60 % planeeritud krundi pindalast. Tervikliku elamupiirkonna rajamisel võib kõrghaljastusega alad koondada ühtseks haljasalaks, mille osakaal ei või langeda alla 55% elamupiirkonna kogupindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Vajadusel on lubatud täiendavalt puude ja põõsaste juurdeistutamine.

Täpsemad ehitustingimused on toodud ptk 2.3. Reserveeritud elamualad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega E (E1...E4, EA, EK).

2.1.2. Segahoonestusalad

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 mitmekülgselt arenevates piirkondades ja keskustes, kus ei pea välja kujunema domineerivat maakasutamise otstarvet.

Peamised segahoonestusalad on reserveeritud Aste ja Eikla külates ning Aste alevikus (v.t planeeringu kaart). Segahoonestusaladena on reserveeritud alad, mis sobivad väikeettevõtluse arendamiseks ning on varustatud vajalike teede, tehnovõrkude ja -rajatistega.

Katastriüksuse miinimumsuurus, mis saab ehitusõiguse on **2500 m²**. Miinimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h vajalik parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära. Krundi suurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.

Segahoonestusalal on Kaarma Vallavalitsusel õigus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi

14 Paarismaja on kahe krundi piirile ehitatud kuni 2-kordne mitmepereelamu.

15 Ridaelamu on kolme või enama kinnisel hoonestusviisil üksteisekülge ehitatud kuni 2-kordne mitmepereelamu.

16 Parkimiskohtade arv määratakse detailplaneeringu lähteseisukohtades või projekteerimistingimustes.

korraldamist kõigile kolme ja enama korrusega hoonetele. Kui kavandatakse *suuremaid* ühiskondlikke ehitisi (nt spordihoone, kool, jmt) ning suuremaid kui 800 m² ehitisealuse pindalaga hooned võib parima lahenduse saamiseks vallavalitsus nõuda planeeringu- või arhitektuurivõistluse korraldamist. Konkurss on kohustusliku maketi või 3D visualisatsiooni nõudega.

Reserveeritud segahoonestusalad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega S.

Tabel 4. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve Segahoonestusala S
Elamumaa	+
Ärimaa	+
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Tootismaa*	+
Transpordimaa	+
Kaitsealune maa	+
Üldkasutatav maa	+

* Tootmisaal on lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine.

2.1.3. Tootmisalad

Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 (2007) seab eesmärkideks tervist säästva ja toetava elukeskkonna. Õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendavad ehitised tuleb planeerida väljapoole tihe- ja kompaktse asustusega piirkondi ning vähendada olemasolevate ehitiste mõju. Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud tootmisalad, mis hõlmavad endas ka tootmiseks vajalikke alasid (nt ladustamisplatse). Planeeringusse on kantud ka maavaradega seotud alad (maardlad).

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

Soovitav on olemasolevad tootmishooned (nagu endiste kolhooside tootmishoonete ja –rajatiste alad) kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumata, alade hoonestamist. Tootmisaladele ehitiste ehitamisel¹⁷ tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmisaladele tohib ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga planeeritava ala piir peab ulatuma vähemalt ehitise kasutusotstarbest tuleneva piiranguvööndi piirini.

Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev ülenormatiivne reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida

¹⁷ Ehitamine on käesoleva planeeringu mõistes: 1) ehitise püstitamine; 2) ehitise laiendamine; 3) ehitise rekonstrueerimine; 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine; 5) ehitise lammutamine.

väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.**Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud järgmised tootmisalad:**

- T2 - alad, kus on lubatud ainult keskkonnasõbralik tootmine, mis ei häiri oluliselt ümbruskonda;
- T3 - olemasolevad ja kavandatavad muud tootmisalad;
- T4 - maavarade kasutamiseks ja kaevandamiseks ette nähtud maa-ala;
- T6 - ala, kus on lubatud põllumajanduslik tootmine.

*Kuna mõned kasutused on konkreetselt välja toodud (nt maavarad) siis ei ole üldisemal tootmisalal (nagu T3) spetsiifilised kasutused lubatud. **Elektrituulikute püstitamiseks ei ole käesoleva üldplaneeringuga alasid reserveeritud.** Elektrituulikute püstitamiseks sobivad alad selgitatakse teemaplaneeringuga koostöös Saare Maavalitsusega.*

Tabel 5. Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade juhtotstarbed			
	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>
	T2	T3	T4	T6
Tootmismaa	+	+	+	+
<i>Sadama ehitised lubatud</i>				
Mäetööstusmaa			+	
Jäätmeoidla maa		+	+	
Maatulundusmaa				+
Ärimaa	+	+		+
Üldkasutatav maa	+	+	+	
Transpordimaa	+	+	+	+

Vallavalitsus võib nõuda tootmisobjektile keskkonnamõjude hindamise koostamist enne ehitusloa väljastamist, s.h tuleb arvestada kumulatiivseid mõjusid kui objekti kavandatakse suuremale tootmisalale. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30 % planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid naaberladele).

Kaarma valla jäätmemajandus on korraldatud vastavalt jäätmehoolduseeskirjale¹⁸. Jäätmed tuleb viia peale Kudjape prügila sulgemist Saaremaa jäätmejaama. Jäätmejaamast veetakse jäätmed edasi mandrile. Perspektiivis on kavandatud Saaremaale rajada keskkonnanõuetele vastav prügila.

Abruka saarel on jäätmekäitlus korraldatud jäätmemajade põhjal, kus kogutakse jäätmed liigiti. Kokkukogutud jäätmed, v.a komposteeritavad biolagunevad jäätmed, veetakse saarelt minema.

Üldplaneeringu kaardile on tootmisalad kantud tähisega T (T2, T3, T4 ja T6).

¹⁸ Kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009. a. määrusega nr 21.

2.1.4. Üldkasutatavad alad

Valla eesmärgiks on taastada inimeste ühistegevus ja varasemad traditsioonid. Prioriteediks on omakultuuri säilitamine ja hoidmine. Üldkasutatavate alade reserveerimisel on arvestatud elamualade paigutuse ja nendest tulenevate võimalike vajaduste järele lasteaedade, koolide, vaba-aja asutuste jaoks. Üldkasutatavatel aladel on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid (v.t ka ptk 2.1.6).

Üldkasutataval alal on Kaarma Vallavalitsusel õigus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist kõigile kolme ja enama korrusega hoonetele. Kui kavandatakse suuremaid ühiskondlikke ehitisi (nt spordihoone, kool, jmt) ning suuremaid kui 800 m² ehitisealuse pindalaga hooned võib parima lahenduse saamiseks vallavalitsus nõuda planeeringu- või arhitektuurivõistluse korraldamist. Konkurss on kohustusliku maketi või 3D visualisatsiooni nõudega.

Tabel 6. Üldkasutataval alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	Üldkasutatav ala A
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Üldkasutatav maa	+
Tootismaa *	+
Transpordimaa	+
Kaitsealune maa	+
Maatulundusmaa	+

* Tootismaa on lubatud ainult tehno-rajatiste ehitamiseks.

Vabaõhuürituste ja rahvakogunemiste (spordikomplekside, mänguplatside ja -väljakute) tarbeks reserveeritakse alad vastavalt konkreetsetele vajadustele ja arengueeldustele. Objektide kavandamine määratakse valla arengukavas.

Käesoleva üldplaneeringuga planeeritavas alas asuvad Abruka, Kaarma, Kaarma-Liiva, Piila ja Saia kalmistud. Kalmistute ümber on kavandatud 50 m laiune keskkonnahäiringuvöönd. Vööndisse on keelatud rajada ehitisi ning planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, v.a kalmistut teenindavad rajatised.

Üldkasutatavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega A.

2.1.5. Kompensatsioonialad

Kompensatsioonialad on üldiselt reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele, ning mõningatel juhtudel ka maa-aladele kuhu laienevad looduskaitsealised piirangud (nt kaitsealad, kalda ja ranna kaitsevööndid, jmt) ja kuhu on ette nähtud rohevõrgustiku alad (määratud maakonna teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*). Kompensatsioonialad on koondunud aktiivselt kasutatavate alade vahetusse lähedusse (nt külakeskuste piirile, reserveeritud elamualade piirile, transpordi objektide – maantee, sadama, jmt – ümbrusesse).

Kompensatsioonialade reserveerimisel on eesmärk mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialasid on reserveeritud ka Kuressaare linna rohevööndi tagamiseks ja kaitsmata või vähekaitsitud põhjaveega alade säilimiseks looduslikuna.

Kompensatsioonialal on soovitatav vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). Majapidamine käesolevas planeeringus on elamumaale rajatud üksikelamu (s.h talu) koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonete ja õuemaaga (V.t ka tabel 7). Samuti on kompensatsioonialal lubatud tõendatud ajaloolise talukoha taastamine (s.h kui hooned on hävinenud). Tõendamisele seab tingimused Kaarma Vallavalitsus. Uute majapidamiste rajamine toimub kaalutusotsuse alusel, ehitusõiguse andmisel arvestatakse hajaasustuses seatud piiranguid.

Tabel 7. Kompensatsioonialal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Ala juhtotstarve
	Kompensatsiooniala K
Maatulundusmaa	+
Elamumaa	+
Üldkasutatav maa	+
Tootmismaa *	+
Kaitsealune maa	+

* Tootmismaa on lubatud ainult tehnoajutiste ehitamiseks.

Kompensatsioonialad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega K.

2.1.6. Puhkealad

Puhkemaastik on Eestis tavaliselt tähendanud metsa või veekogu kallast või soovitatavalt mõlemat korraga. Puhkajad armastavad nii supelda, päevitada, kala püüda kui ka seeni-marju korjata ja jahti pidada. Metsa omadustest peetakse oluliseks vaheldusrikkust ja läbipääsetavust ning marja- ja seenerohkust. Veekogude puhul on oluline vähemalt osaliselt avatud kaldariba, pääs vee juurde. Eelistatakse kindlapõhjalist, kuiva ja liivast kaldaala või randa.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud puhkealaid põhimõttel (v.t ka tabel 8):

- P1 - puhkeala hoonete¹⁹ ehitamise õigusega: hooldatavad haljasalad kuhu võib ehitada vaid rajatisi;
- P2 - puhkeala hoonete (ja paadisilla) ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

Puhkealad on reserveeritud vastavalt konkreetsetele vajadustele ja arengueeldustele. Objektide kavandamine määratakse valla arengukavas.

¹⁹ Ehitisi on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on katuse, siseruumi ja välispiiretega ehitisi. Rajatis on ehitisi, mis ei ole hoone. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.

Tabel 8. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Katastriüksuste sihtotstarvete liigid	Alade juhtotstarbed	
	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>
	P1	P2
Ärimaa		+
Üldkasutatav maa	+	+
Tootmismaa *	+	+
Transpordimaa	+	+
Kaitsealune maa	+	+
Maatulundusmaa	+	+

* Tootmismaa on lubatud ainult tehno rajatiste ehitamiseks.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette linnuvaatlustornide rajamine Abruka külas - Vanasadama paadikuuride piirkonda, ja saare lõuna piirkonda - Vahtra või Pootsareika maauksusele. Linnuvaatlustornid rajatakse koostöös maaomanike ja Keskkonnaametiga.

Kaarma valla puhkemajandusele on oluline ka riigimetsade areng. Riigimetsas, mis on avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis olev mets (avalik mets), on igapäevase viibida ning marju, seeni ja muid metsasaadusi korjata, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti²⁰.

Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) andmeil²¹ hõlmab Saaremaa puhkeala tervet Saare maakonda.

Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega P (P1 ja P2).

2.1.6.1. Veekogudega seotud alad

Ehituse kavandamisel veekogude kallastele arvestada ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu vöönditega (v.t ka ptk 2.3. ja 2.4.2.). Käesoleva üldplaneeringuga planeeritaval alal asuvatel avalikel veekogudel ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogude ääres on kallasrada:

- Mullutu-Suurlahel ja Kaarmise järvel - 10 m;
- Tõrise järvel - 4 m;
- Põduste ja Lõve jõgedel - 4 m;
- Irase, Karida, Kärdu, Laugi ja Pähkla peakraavidel - 4 m;
- Kaarma ja Luhaniidu ojad - 4 m;
- suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda.

Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal keskmise veeseisu piirjoonest ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, lugedes viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba. Mööda kallasrada võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja kasutaja ei tohi kallasraja kasutamisega kahjustada kaldaomaniku vara.

²⁰ Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185; 52, 303; 93, 565; 2002, 47, 297; 53, 336; 99, 579; 2003, 13, 64; 17, 95; 78, 523; 2004, 20, 141; 37, 255; 2005, 39, 308; 59, 464; 2007, 24, 128; 2008, 59, 330; 2009, 30, 178; 2009, 37, 251; 68, 463; 2010, 8, 37)

²¹ RMK koduleht: www.rmkk.ee (viimane külastuspäev 08.04.2010).

Kallasrada puudub:

- sadamas;
- tootmisvee veehaarde vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas;
- enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale püstitatud ehitisel;
- hüdroraafiateenistuse ja seirejaamaehitisel;
- kalakasvatusehitisel;
- hüdroelektrijaama vähimas võimalikus teeninduspiirkonnas.

Mainitud juhtudel peab kallasraja sulgeja kinnise territooriumi tähistama ja võimaldama kinnisest territooriumist möödapääsu.

Käesoleva üldplaneeringuga reserveeritakse kõikide sadamate juurde, kus ei ole õigusaktiga määratud sadama akvatooriumi piire, veeala planeeringukaardil näidatud piirides sadama akvatooriumi tarbeks. Sadama veealale on lisatud vastav tingmärk.

Reserveeritud veekogude alad on kantud üldplaneeringu kaardile koos tähisega V. Reserveeritud veekogude aladel tuleb kõik tegevused kooskõlastada Kaarma Vallavalitsusega.

2.1.7. Maatulundusala

Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamisetarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse käesoleva üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest²². Maareformi ajal õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel, maa ostueesõigusega erastamisel, vaba metsamaa ja põllumajandusmaa erastamisel ning maa riigi omandisse jätmisel määrab maa sihtotstarbe Kaarma Vallavalitsus senise maakasutuse alusel. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui käesolev planeering ei sätesta teisiti.

Kaarma vallas on mullad madalama viljakusega (keskmine hindepunkt on 36) kui Eesti riigi keskmine mullaviljakus (42 hindepunkti). Põllumaade majandamine on vajalik ranna- ning külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilitamiseks. Kaarma Vallavalitsusel on õigus keelduda põllumaade hoonestamiseks detailplaneeringu algatamisest ja/või ehitusloa andmisest.

Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipe. Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2007) 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 töömasinaid. Põldude suurused peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 (2007) seab metsa kasutamises eesmärgiks majanduslike, sotsiaalsete, ökoloogiliste ja kultuuriliste vajaduste tasakaalustatud rahuldamise pikas perspektiivis. Mets peab pakkuma nii majanduslikke hüvesid (puit, seemned- marjad jm metsatooted) kui sotsiaalkultuurilisi hüvesid nagu rekreatsioon, matkamine, ajalooliselt kultuurilised paigad (hiimäed jne). Samas peavad olema säilitatud metsaökosüsteemide mitmekesisus, tasakaal ning taastumise võime.

²² RT I 1995, 29, 356; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1997, 16, 261; 2000, 54, 347; 92, 598; 2001, 93, 565; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 99, 579; 2003, 51, 355; 2006, 58, 439; 2007, 69, 425; 2009, 37, 251

2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud kaitstavad alad riiklikul tasandil kaitstavatena (loodus- ja muinsuskaitse). Riiklikul tasandil kaitstaval alal asuvad teaduslikust seisukohast huvipakkuvad taime- ja loomaliigid või alad, mis on olulised oma geoloogilise ehituse või iseloomulike pinnavormide poolest. Nende alade hävimisel pole inimestel neid võimalik taastada ega uuesti luua.

2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Kaarma valla territooriumil on looduskaitse all umbes 5500 ha (14%) maismaa- ja siseveekogude alast. Sellele lisanduvad püsielupaikade ja looduskaitse üksikobjektide kaitsetsoonid.

Käesoleva üldplaneeringuga planeeritaval alal paiknevate kaitstavate loodusobjektide nimistu ja seal kaitstavad väärtused on toodud LISAs 1.

Kaitstavad loodusobjektid on kantud üldplaneeringusse (v.t ka kaart) vastavalt EELIS-ile (Eesti Looduse Infosüsteem – Keskkonnaregister) seisuga 25.03.2010.

Kaarma valla metsadest leidub vääriselupaikasad²³. VEP-id on kantud üldplaneeringu kaardile. Tegevused nendel aladel tuleb kooskõlastada Kaarma Vallavalitsusega ja Keskkonnaametiga.

2.1.8.2. Kultuurimälestised

Kultuurimälestis on riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, arheoloogiline, etnograafiline, linnaehituslik, arhitektuuriline, kunstiline, teaduslik, usundilooline või muu kultuuriväärtus, mille tõttu see on Muinsuskaitseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks.

Mälestis on kinnis- või vallasmälestis vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele. Üldplaneeringus on kajastatud ainult muinsuskaitse kinnismälestised. Käesoleva üldplaneeringuga planeeritaval alal paiknevad kultuurimälestised on toodud LISAs 2.

Kinnismälestise kaitseks on kehtestatud **50 m** laiune kaitsevöönd, mida arvestatakse mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kaitsevööndis kehtivad kitsendused, tehtavad leevendused märgitakse kaitsekohustuse teatisse. Kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Muinsuskaitseameti loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud²⁴:

- maaharimine, ehitiste püstitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine ning muud mulla- ja ehitustööd;
- puude ja põõsaste istutamine, mahavõtmine ja juurimine.

23 Vääriselupaik (VEP) on *Metsaseaduse* (RT I 2006, 30, 232; 2007, 12, 64; 2008, 56, 314; 58, 328; 2009, 3, 15; 62, 405) tähenduses kuni 7 ha suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohuolude või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.

24 Muinsuskaitseadus (RT I 2002, 27, 153; 47, 297; 53, 336; 63, 387; 2004, 25, 171; 2007, 12, 66; 2008, 3, 24; 51, 287; 2009, 63, 408)

2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Kaarma valla tiheasustusega ala²⁵ on Aste alevik. Kaarma valla kompaktse asustusega aladeks on määratud:

- ala Aste külas;
- ala Eikla külas;
- ala Hakjala külas;
- ala Põlluküla, Randvere, Tamsalu ja Mullutu külades.

Tihe- ja kompaktse asustusega aladel on detailplaneeringu koostamise kohustus. Tihe- ja kompaktse asustusega alade piirid on kantud planeeringu kaardile. Ülejäänud alad on käesoleva üldplaneeringu mõistes hajaasustus.

Detailplaneering koostatakse üldjuhul üldplaneeringuga kavandatu elluviimiseks, kuid sellega võib taotleda ka üldplaneeringu osalist muutmist. Detailplaneeringute koostamise korraldamine on reguleeritud *planeerimisseadusega* ja Kaarma valla ehitusmäärusega. (V.t ka pkt 3.3).

Detailplaneering on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel:

- uute hoonete (v.a üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
- olemasolevate hoonete (v.a üksikelamu ja suvila ning nende kõrvalhooned) maapealsest kubatuurist üle 33% suurusel laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks;
- maa-alade kruntideks jaotamise aluseks (s.h hoonestatud katastriüksuste piiride muutmise aluseks).

Täiendavalt on seatud Kaarma vallas detailplaneeringu koostamise kohustus kõigile tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele valla kaalutusotsuse alusel. Detailplaneeringus tuleb lahendada muuhulgas:

- juurdepääsuteed - nii planeeringu ala sees, kui ka ühendused planeeritava alani;
- anda hinnang keskkonna olukorra muutumisele seoses kavandatava tootmise eripäraga (Kaarma Vallavalitsusel on õigus nõuda²⁶ keskkonnamõtjude strateegilise hindamise koostamist detailplaneeringule ja vajadusel keskkonnamõtjude hindamist ehitusprojekti koosseisus).

25 Käesoleva üldplaneeringu mõisted (tiheasustusega ja kompaktse asustusega alad) ei kattu Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava (vastuvõetud Kaarma Vallavolikogu 25.10.2006. a määrusega nr 17) mõistetega. Tiheasustuse moodustamine ranna või kalda piiranguvööndis on *Looduskaitseaduse* (RT I 2004, 38, 258; 53, 373; 2005, 15, 87; 22, 152; 2006, 30, 232; 2007, 25, 131; 62, 396; 2008, 34, 211; 56, 314; 2009, 3, 15; 28, 170; 35, 232; 50, 336; 53, 359) kohaselt keelatud. Erandi võib teha Vabariigi Valitsus kohaliku omavalitsuse ettepanekul. Ettepaneku tegemise aluseks on üldplaneering.

26 Keskkonnamõtju strateegilise hindamise eesmärk on: 1) arvestada keskkonnakaalutlusi strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel ning kehtestamisel; 2) tagada kõrgetasemeline keskkonnakaitse; 3) edendada säästvat arengut. Keskkonnamõtju hindamise eesmärk on: 1) teha kavandatava tegevuse keskkonnamõtju hindamise tulemuste alusel ettepanek kavandatavaks tegevuseks sobivaima lahendusvariandi valikuks, millega on võimalik vältida või minimeerida keskkonnaseisundi kahjustumist ning edendada säästvat arengut; 2) anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva keskkonnamõtju kohta ning negatiivse keskkonnamõtju vältimise või minimeerimise võimaluste kohta; 3) võimaldada keskkonnamõtju hindamise tulemusi arvestada tegevusloa andmise menetluses. *Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus* (RT I 2005, 15, 87; 2006, 58, 439; 2007, 25, 131; 2008, 34, 209; 2009, 3, 15; 2010, 8, 37).

Käesoleva üldplaneeringuga määratakse üldisest huvist lähtuvalt täiendav detailplaneeringu koostamise kohustus:

- veekogude rannal ja kaldal ehitatavale kalakasvatuse ja kalapüügiga seotud väikeehitis(t)ele;
- elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele kruntidele;
- olemasolevate maaparandussüsteemidega maa-aladele, tagamaks maaparandussüsteemi toimimist.

Teede ehituseks (s.h rekonstrueerimiseks) on vallal õigus nõuda enne projekteerimist detailplaneeringut koos keskkonnamõtjude hindamisega. Teehoiu töid võib teostada vastavalt *teeseadusele* ja teehoiukavale.

Detailplaneeringu koostamise kohustus laieneb lisaks eelnevale hajaasustusega aladel:

- kui soovitakse ehitada kõrgemat kui kahe maapealse korrusega hoonet;
- kui soovitakse ehitada suurema kui 250 m² suuruse ehitusalusepinnaga hoonet.

Ehitusõiguse andmisel hajaasustuses võib Kaarma Vallavalitsus täiendavalt määrata detailplaneeringu koostamise kohustuse kui selleks on vajadus avaliku huvi või naabrusõiguste tagamiseks.

2.3. Maa- ja veealadele laienevad ehitustingimused

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse maa- ja veealadele üldised ehitustingimused ja põhimõtted. Seatud tingimusi ja põhimõtteid tuleb arvestada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral juba planeerimisetapis. Muudel juhtudel on seatud tingimused ja põhimõtted projekteerimistingimuste koostamise ja ehitamise aluseks.

Ehitiste projekteerimisel tuleb kasutada vastutavat spetsialisti²⁷. Sellega saab tagada nõuetekohaseid lahendusi ja avaliku ruumi kvaliteeti.

Juhul kui rajatavatele hoonetele on vajalikud teed ja tehnovõrgud välja ehitamata (või projektiga lahendamata) või on sõlmimata asjaõigusleping(ud) juurdepääsutee, tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks/kasutamiseks on vallavalitsusel õigus keelduda hoonele kasutusloa (või ehitusloa) väljastamisest (v.t ka ptk 3.3).

Soovitav on vältida ehitamist maaüksustel:

- kus valitsevad looduslikult rasked tingimused ehitamiseks (nt maapinna keskmised absoluutkõrgused on väiksemad kui 2 m; karstialad; liigniisked alad; olemasolevate maaparandussüsteemidega alad; jmt);
- kus puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja/või alalt;
- millel kasvab vähemalt II boniteediklassi kuuluv ja/või roheline võrgustiku osaks olev mets;
- mis on piirkonna kontekstis kõrge väärtusega (kõrge hindepunktiga) põllumaa (v.t ka ptk 1.2.2.2);
- kust avanevad vaated kultuurimälestisele.

Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega

²⁷ *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; 61, 401; 63, 408; 2010, 8, 37) § 47 ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 27.12.2002. a määrus nr 70, *Nõuded ehitusloa taotlemisel esitatavale ehitusprojektile* (RTL 2003, 3, 27), § 2.

kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Olemasolevate maaparandussüsteemidega maa-aladel ei muudeta enne maakasutamise sihtotstarvet kui vallavalitsusele on esitatud maaparandussüsteemi toimimist tagav ehitusprojekt ja maaparandussüsteemi ehitusluba.

Enne 1940. a. ehitatud hoonete renoveerimisel²⁸/rekonstrueerimisel²⁹ on vallavalitsusel õigus nõuda hoone restaureerimist³⁰. Restaureerimise nõue kajastub hiljemalt projekteerimistingimustes.

Üldreeglitena seatakse alljärgnevad ehitustingimused:

- vana hoone restaureerimisel säilitada maja arhitektuur võimalikult autentsel kujul;
- restaureerimisel on lubatud kasutada vaid algselt maja ehitamisel kasutatud ehitusmaterjale, vältida võimalusel tehismaterjalide nagu plastikaknad ja -vooder kasutamist;
- akende ja uste vahetamisel peavad uued olema analoogsed esialgsetega, säilitades materjalid, gabariidid, ruudujaotuse ja profiilid. Akende ja uste vahetamiseks ning uute avade tegemiseks või vanade sulgemiseks on vajalik vallavalitsuse kirjalik nõusolek;
- ehitusseadusega ettenähtud juhtudel (nt hoone välisseinte soojustamisel või katusekatte materjali muutmisel) tuleb koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

Muinsuskaitsealustele hoonetele laienevad *muinsuskaitseadusest* tulenevad kitsendused. Väärtusliku maastikuga alade üldised ehituslikud piirangud on toodud ptk 1.2.2.1.

Erinevate reklaam- ja/või infotahvlite paigaldamine ehitistele ja maastikku tuleb kooskõlastada Kaarma Vallavalitsusega, kes võib keelata nende püstitamise või nõuda kujunduse muutmist kui see rikub maastiku ilmet või ei sobi traditsioonilisse külamiljösse.

Kaitse all olevatele ja kaitstava objekti kaitsevööndis asuvatele aladele ning nendega külgnevatele kruntidele ehitamisel tuleb arvestada kaitsealuse ala või objekti kaitsekorraga. Kõik tegevused tuleb kooskõlastada vastava kaitseala või kaitstava objekti valitsejaga.

Natura 2000 võrgustiku aladel on määratud katastriüksuse miinimum suuruseks, mis saab ehitusõiguse, 2 ha. Seda juhul kui ehitustegevus ei lähe vastuollu ala kaitse-eesmärkidega.

Üldplaneeringuga määratud ehitustingimusi võib ehitusmäärusega täpsustada, kuid neid ei saa kehtetuks tunnistada ega leevendada. Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama konkreetsed tingimused. Vajaduse määrab Kaarma Vallavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu. Üldplaneeringus määratud tingimusi ja põhimõtteid saab muuta järgnevate üld-, teema- või osaiplaneeringutega (v.t ka ptk 3.3).

2.3.1. Ehitustingimused hajaasustusega alal

Kaarma vallas jääb hajaasustusega alal põhiliseks üksikelamute ehitus. Ehitusõiguse saab väljaspool käesoleva üldplaneeringuga reserveeritud elamu- ja segahoonestusalasid katastriüksus alates **2 ha**-st (v.a teede, tehnovõrkude ja -rajatiste tarbeks).

28 Renoveerimine – hoone uuendamine

29 Rekonstrueerimine – hoone põhjalik ümberehitamine kaasaegsete põhimõtete ja normide järgi

30 Restaureerimine – hoone ennistamine

Katastriüksuse suuruse määramine on lähtunud maareformi jooksul käibel olnud põhimõtetest. Alla 2 ha suurused maatükid üldjuhul määrati eluasemekohtade jaoks (reeglina olid need hoonestatud). Hajaasustuses on maaomandi suurus alla 2 ha pigem erand.

Lisaks on Kaarma vallas põhjavesi valdavalt vähe kaitstud või kaitsmata. Iga uue tiheda krundistruktuuriga arendusala loomisega võidakse ohustada põhjavett. Arvutuslikult on leitud, et ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni rajamine on vajalik kui ehituskruundisuurused on väiksemad kui 0,75 ha. Seega, selline elamupiirkond vastab käesoleva üldplaneeringu mõistes kompaktsel asustusele, mitte enam hajaasustuse tingimustele.

Ehitusõiguse lubamise kitsendus ei kehti tagasiulatuvalt katastriüksustele, mis on moodustatud enne käesoleva üldplaneeringu kehtestamist.

Ehitamisel tuleb eelistada vanade talukohtade kasutusele võttu, et säilitada olemasolevat asustusstruktuuri. Uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla, arvestades kohalike ehitusmahte ning -materjale.

Uute hoonete kavandamisel tuleb tagada nende vastavus keskkonnanõuetele ja võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamine (s.h reoveekäitlus). Soovitav on tagada hoonetele veevarustus, elekter ja vajadusel küte.

Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Ehitiste juurde rajatavad teed ja tehnorajatised (nt elektriliinid) ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, vääriselupaikasid ning liigirikaste biotoopidega alasid.

2.3.2. Ehitustingimused tihe- ja kompaktsel asustusega aladel

Tihe- ja kompaktsel asustusega alade valikul on võimaldatud luua maalähedast keskkonda koos linnalike mugavustega. Arvestatud on looduslike tingimustega, kultuuriliste eripäradega ja sotsiaalsete vajadustega.

Tihe- ja kompaktsel asustusega alade arendamisel on tihti vaja esile tõsta avalikke huviseid. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt ja eirates kogukondlikku tava. Oluline on kogukondliku tava hoidmine, selle puudumisel - tekkimine.

Tihe- ja kompaktsel asustusega alal tuleb lahendada parkimine oma krundi siseselt. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent³¹ lähtub krundi suuruselt ja otstarbest.

Elamumaa krundid (v.t ptk 2.1.1. ja 2.1.2.):

- suurusega kuni 0,25 ha – täisehitus kuni 15%;
- suurusega 0,25 kuni 0,5 ha – täisehitus kuni 10%;
- suurusega 0,5 kuni 1 ha – täisehitus kuni 5 %.

Äri- ja sotsiaalmaa kruntidel (v.t ptk 2.1.1., 2.1.2. ja 2.1.4.) määrab täisehituse detailplaneering ja/või arhitektuuri konkurss.

³¹ Täisehitusprotsent moodustub hoone(te summaarse) ehitusaluse pinna suhtest ehituskruundi suurusse.

Tootmismaa kruntidel (v.t ptk 2.1.3.) määrab täisehituse detailplaneering.

Tihe- ja kompaktse asustusega aladel tuleb tagada hoonetele esmajärjekorras ühendused tehnovõrkudega. Võimalusel tuleb kaaluda tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale (nt jalgtee alla), et vältida avariiolekordadel tänavate ülesse kaevamist. Ehitiste juurde rajatavad elektri- ja sideühendused on soovitatav rajada maakaablina. Tänavatele tuleb reeglina ette näha äärekivi ning nõuetekohane sademeveve kanaliseatsioon ja valgustus.

2.3.3. Ehitustingimused rannaalal

Rannaaladele on koondunud valdav ehitushuvi koos erinevate kasutussoovidega. Rannaala moodustab ala tavalise veepiiri ja n.ö *esimese riigimaantee*³² vahe ja väikesaared-laiud. Nende alade arendamine on tihti seotud tasakaalu leidmisega avalike ja erahuvide vahel. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on seatud rannaaladele ehitustingimused. Käesoleva üldplaneeringuga on need tingimused üle vaadatud ja sätestatud Kaarma vallale sobilikus mahus ja käesoleva üldplaneeringu ulatuses.

Ehitustingimused rannaalale:

- elamuehituses eelistada üksikelamuid;
- uued ehitised peaksid rannaalal eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses, vältides hajutatud arengut rannaalal ning säilitades loodusmaastikke;
- merega piirnevatel aladel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasolevat kõrgjaljastust;
- vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel;
- reeglina tuleb piirangu(te)ga alal loobuda ehitiste rajamisest seni, kuni leidub veel majandusliku tasuvuse poolest samaväärseid piiranguteta alasid;
- uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuslaadi. Uued hooned peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatele hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peavad sobima elamutega;
- asulate kultuurpärandit ja iseloomu tuleb säilitada. Ajalooliste asustuspiirkondade elustamist tuleb eelistada uute hoonestuspiirkondade tekkele.

Lisaks tohib lautrit ja paadisilda rajada rannale või kaldale, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseadusega. Kehtestatud detailplaneeringu alusel on Läänemere rannal veekaitsevööndist maa poole õigus püstitada väikeehitise nõuetele vastav paadikuur ja võrgukuur. **Ühe majapidamise kohta võib püstitada ühe paadikuuri ja ühe võrgukuuri.**

Kaarma Vallavalitsus võib keelduda ehitus- või kasutusloa väljastamisest kui projekteeritud või ehitatud hoone ei vasta tegelikele maastikutingimustele. Vallavalitsus võib põhjendatud vajadusel nõuda ka ehitatud hoone vastavusse viimist käesoleva üldplaneeringuga kehtestatud tingimustele enne kasutusloa väljastamist. (V.t ka ptk 3.3).

³² Esimeseks riigimaanteeks loetakse: Kuressaare-Sääre tugimaantee ning Kuressaare-Püha-Masa ja Vaivere-Vätta kõrvalmaanteed.

Juurdepääsutee(de) planeerimisel arvestada olemasolevat maastikku ja säilitada võimalikult olemasolevaid puid. Vältima peaks tee(de)ga pikkade sirgete tuulekoridoride tekkimist.

Kaarma vallas on oluline säilitada rannaalal rannaniitude ja -karjamaade hooldamist. Hooldamise katkemisel on oluline seda uuesti alustada. Soovitav on rannaaladele koostada maastikuhoolduskavad.

2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse nõuded piiretele (nii piirdeaedadele kui ka haljaspiiretele), mis ääristavad avalikke teid-tänavaid ja alasid (s.h kallasrada). Piirded, mis ääristavad valla avalikult kasutatavat ruumi, kujundavad avaliku ruumi kvaliteeti.

Vallavalitsusel on õigus teha ettekirjutusi eelnimetatud piirete korrastamiseks. Kui ettekirjutuses on antud tähtaeg piirde korrastamiseks, on vallavalitsusel õigus tähtaja möödudes kasutada sunnitäitmist.

Ka võib vallavalitsus keelata hajaasustuses piirdeaia rajamist, kui piire võib takistada rohevõrgustiku aladel metsloomade liikumist.

Vastavalt *Saare maakonna rannaala tsoneeringu* põhimõtetele ei tohi kallasraja ulatuses rajada piirdeaedu, v.a rannas olevate karjamaade piiramiseks, mille rajamisel tuleb tagada läbipääsukohad. Rannaala rannavööndis³³ on piirdena eelistatud traditsiooniline kiviaed, kõrgusega kuni 1,4 m maapinnast.

Piirete rajamisel tuleb eelistada looduslikke materjale ja arvestada kohalike ehitusviise ja -tavasid. Piirded peavad kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele sobivad puidust piirdeaiaid; kivist ja betoonist välisviimistlusega hoonetel võib rajada nii puidust, metallist kui kivist piirdeid; plekist välisviimistlusega hoonetele on soovitatav paigaldada võrkpiire).

Elamualade eraldamiseks ja kaitseks (nt müra, valguse, vm reostuse eest) või reostuskoormuse vähendamiseks on soovitatav jätta haljastusriba. Haljastusriba on soovitatav eelkõige rajada tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljastusriba funktsioonist võib seada sellele miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus) hiljemalt projekteerimistingimustega.

2.4. Transpordiobjektid, tehnovõrgud ja rajatised

Seoses elamu- ja tootmisalade laienemisega suureneb vajadus tehnilise infrastruktuuri järele. Transpordiobjektide, tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus ning iseloom sõltub asustuse ja hoonestuse kontsenteeritusest. 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).

³³ Ala tavalisest veepiirist kuni esimese riigimaanteeeni. Esimeseks riigimaanteeks loetakse: Kuressaare-Sääre tugimaantee ning Kuressaare-Püha-Masa ja Vaivere-Vätta kõrvalmaanteed.

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringujärgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui vallaga ei lepita kokku teisiti³⁴. Kohustuste täpne sisu pannakse paika lepinguliselt enne detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamist.

Kui arendajaks ei ole Kaarma vald ning arendustegevuse käigus ei ole arendaja ülalnimetatud kohustusi kandnud, ei teki käesoleva üldplaneeringu kohaselt uuel maaomanikul õiguspärast ootust, et teed, tänavad, tehnovõrgud ja -rajatise rajab kohalik omavalitsus. Vald võib detailplaneeringujärgselt ehitatud teed ja tänavad tasuta hooldamiseks üle võtta, kui need on ehitatud vastavalt väljastatud projekteerimistingimustele ja ehitusloale.

Valla transpordiobjektide arengut mõjutavad 22 riigimaanteed ning vallas asuvad Nasva ja Abruka sadamad. Lisaks on vahetus läheduses Roomassaare sadam ja Kuressaare lennujaam.

Kaarma valda läbib Saaremaa valgusoptiline sidekaabel (trass kulgeb valla territooriumil riigimaanteed ääres - Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare ja Kuressaare-Sääre).

2.4.1. Teed

Kaarma valla asetsemine ümber maakonnakeskuse tõstab aastast keskmist liikluskoormust³⁵. Mõnedel riigimaanteedel on enam kui 3000 autot/ööpäevas. Valdav liiklus toimub teedel suvekuudel, peamiseks liiklejaks on turistid (nii mootorsõidukitega kui ka jalgratatega). Kaarma vallas on enamus riigimaanteed tolmuva kattega.

Teedel peab lahendama liiklusohutuse aspekte (s.h liikluserahustamist) ja suurendama tolmuva kattega (ja ka võimalusel kõvakattega) teede arvu. Lisaks soovib vald rajada aktiivsemate piirkondade teenindamiseks parkimisplatsid. Parkimisplatside suurus ja asukoht tuleb lahendada ehitusprojektiga, kus tuleb tagada ka loodushoidlikud lahendused.

Kaarma valda läbivad riigimaanteedest:

- põhimaantee - Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare (10³⁶);
- tugimaanteed - Kuressaare ringtee (76), Kuressaare-Sääre (77), Kuressaare-Kihelkonna-Veere (78), Upa-Leisi (79) ja Kuressaare-Võhma-Panga (86);
- kõrvalmaanteed - Tõlli-Mustjala-Tagaranna (21101), Sõmera-Kärkla-Uduvere (21118), Randvere-Ansi (21121), Kaarma-Sauvere (21123), Laadjala-Karja (21124), Eikla-Lussu (21125), Kuressaare-Püha-Masa (21133), Vaivere-Vätta (21136), Tahula-Upa (21138), Kuressaare-Marientali (21139), Kuressaare-Sikassaare (21140), Muratsi sadama tee (21170), Tahula-Vaivere (21171), Pähkla tee (21172), Aste-Haamse (21173) ja Nasva sadama tee (21174).

Kuigi kõik toodud maanteed ei asetse üldplaneeringuga planeeritaval alal, on informatsioon

34 Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (RT I 1993, 37, 558; 1994, 12, 200; 19, 340; 72, 1263; 84, 1475; 1995, 16, 228; 17, 237; 26-28, 355; 23, 334; 59, 1006; 97, 1664; 1996, 36, 738; 37, 739; 40, 773; 48, 942; 89, 1591; 1997, 13, 210; 29, 449; 29, 450; 69, 1113; 1998, 28, 356; 61, 984; 59, 941; 1999, 10, 155; 27, 392; 29, 401; 75, 705; 82, 755; 2000, 51, 322; 2001, 82, 489; 100, 642; 2002, 29, 174; 36, 220; 50, 313; 53, 336; 58, 362; 61, 375; 64, 390; 64, 393; 68, 407; 63, 387; 82, 480; 96, 565; 99, 579; 2003, 1, 1; 4, 22; 23, 141; 88, 588; 2004, 41, 277; 56, 399; 81, 542; 89, 610; 2005, 10; 31, 230; 32, 235; 2006, 29, 218; 32, 244; 2007, 4, 19; 44, 316; 2008, 53, 293; 2009, 5, 35; 28, 170; 30, 177; 62, 405) § 6 lg 1.

35 2009. aasta liiklusloenduse tulemused. 2010. AS Teede Tehnokeskus. Maanteeamet. Tallinn.

36 Tee number.

oluline teedevõrgu sidususe kohapealt.

Kaarma valla kohalikud- ja erateed on kantud riiklikusse teeregistrisse. Valla teedevõrgu arendamine ja hooldamine käib teede- ja tänavatevõrgu analüüsi³⁷ järgi.

Riigimaanteedel on kaitsevöönd, mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge, **50 m**. Käesoleva üldplaneeringuga kehtestatakse kohalikele maanteedele **20 m** laiune kaitsevöönd, arvestatuna mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge.

Kaarma vallal on õigus nõuda teedevõrgu lahendamiseks detailplaneeringu koostamist. Uute teede planeerimisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt. Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma Kaarma valla arengukavade kohaselt.

Kohaliku tee teemaa krundi moodustamisele seatakse miinimum laiuseks **10 m**. Olenevalt kavandatava tee liikluskoormusest võib vallavalitsus nõuda laiema teemaa krundi moodustamist.

Lähtuvalt Looduskaitseaduse nõuetest on kavandatud ka uus perspektiivne avalik juurdepääs kallasrajale Mändjala külas Rannaluute maaüksuse piiril. Juurdepääsu täpne asukoht lahendatakse detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu kaardile on kantud ka kergliiklusele mõeldud teed:

- Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee äärde Tahula-Vaivere kõrvalmaanteest kuni linna piirini;
- Kuressaare-Võhma-Panga tugimaantee äärde Aste alevikust linna piirini;
- Tamsalu külast kuni Kuressaare-Võhma-Panga tugimaantee;
- Upa-Leisi tugimaantee äärde kuni Sõmera-Kärkla-Uduvere kõrvalmaantee.

Saare maakonnaplaneeringu kohaselt peab võimaldama rannikualasid läbivat jalgrattamarsruuti ümber Saaremaa (rahvusvaheline marsruut). Kaarma vallas läbib mainitud marsruut Kaarma küla, Kirikuküla küla ja Saia küla. Saialt kulgeb tee läbi Kuressaare linna Tehumardi peale, möödudes Linnulahest ja läbides Kaarma vallast veel Nasva, Mändjala, Keskranna külasid. Teelõigu pikkus valla piirides ligikaudu 36 km (Leisi mnt - Uduvere - Saia mnt - Võhma mnt - Lahtede vaheline tee - Sõrve mnt).

Vallavalitsusel on õigus piirata mootorsõiduki (s.h ATV) liikumist rannaalal.

2.4.2. Sadamad ja veeteed

Oma asukoha tõttu omab valla rannik suurt mereturismialast potentsiaali. Kaarma valla territooriumil olevad sadamad on peale turismi seotud ka harrastus ja kutseliste kalameestega. Tähtis on arendada võimalusi juurdepääsuks merelt. (V.t ka ptk 2.1.6.1).

Kaarma vallas on järgmised meresõidu navigatsiooni märgid (sulgudes on märgi number³⁸):

- Abruka külas - Abruka liitsihi alumine tulepaak (971); Abruka tuletorn, liitsihi ülemine (972); Abruka sadama liitsihi alumine tulepaak (973); Abruka sadama liitsihi ülemine

37 Roneco OÜ töö *Kaarma valla avalike teede ja tänavate võrgu analüüs* (koostamisel 19.09.2008).

38 Veeteede Ameti kodulehelt leitav Eesti meresõidu navigatsioonimärkide andmekogu (<http://www.vta.ee/atp/?id=698>; viimane külastamispäev 10.06.2008).

tulepaak (974).

- Liivi lahes - Kirjurahu päevamärk (949); Nasva teljepoi (955).
- Nasva külas - Nasva sadamakai tulepaak (953).

Kuigi kõik toodud navigatsiooni märgid ei asetse üldplaneeringuga planeeritaval alal, on informatsioon oluline meresõidu ohutuse teadvustamiseks.

Planeeringute ja ehitusprojektide koostamisel tuleb järgida majandus- ja kommunikatsiooniministri 06.12.2002. a. määrusega nr 26, *Ehitustegevuse kord veeteel või navigatsioonimärgi vahetus läheduses või piirkonnas*³⁹.

Käesolev üldplaneering käsitleb Kaarma vallas asuvaid sadamaid vastavalt *Saare maakonna rannaala tsoneeringus* toodud põhimõtetele. **Vastavalt tabelile 9 on:**

Väikelaevasadam: Abruca sadam.

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. Tihti loetakse lautriks nii paadisilda kui ka paadisadamat. Ekslikkuse tekitab paadisilla või –sadama kohalik tähtsus, ja vähesed paadid. Segaduse vältimiseks määratletakse lauter käesoleva üldplaneeringuga järgnevalt:

- lauter on looduslik randumiskoht paatidele, kus neid on võimalik kinnitada ja vajadusel kuivale tõmmata;
- lautrid ei ole sadamad;
- igaüheõigus on rannal oma maale lauter rajada.

Tabel 9. Kaarma valla sadamad.

Sadama klass	Liik	Nõuded sadamale
Väikelaevasadam	Külalissadam Paadisadam	Vastab siseriiklikele nõuetele. Sadamal on sadamapass.
Paadisild		Nõuded kehtestab Kaarma vald.

Vallal on kohustus tagada ühendus Abruca saarega, kuni saarel elab püsielanikke. Laevaliikluse võimaluks osutumisel ilmastiku tingimuste tõttu tagatakse ühendus teiste transpordivahenditega (näiteks õhutranspordiga).

2.4.3. Lennuliiklus

Kaarma vald asub Kuressaare lennujaama mõjupiirkonnas.

Üldplaneeringu kaardile on kantud Abruca saarel (looderannal) asub kopterite maandumisplats (H3).

Ehitustingimuste määramisel lennuvälja ja kopteriväljaku lähiümbruses tuleb lähtuda *Lennundusseaduse*⁴⁰ nõuetest.

39 RTL 2002, 138, 2022

40 RT I 1999, 26, 376; 2001, 87, 525; 2002, 47, 297; 61, 375; 63, 387; 2003, 23, 138; 23, 143; 88, 594; 2004, 25, 169; 30, 208; 81, 541; 87, 593; 2005, 29, 216; 2006, 21, 159; 26, 191; 2007, 10, 47; 12, 66; 2008, 27, 179; RT III 2008, 33, 223; RT I 2008, 52, 290; 2009, 4, 25; 4, 26; 5, 35; 30, 178; 39, 262; 49, 331; 57, 381; 62, 405; 64, 420

2.4.4. Energeetika

Kaarma valla territooriumil asub Sikassaare alajaam, mis ühendab saart varustavaid 110 kV elektriühendusi madalama pingega võrkudega. Kaarma valda läbivad 35 kV ühendid Sikassaare alajaamast Kuressaare linna, Sõrve poolsaarele, Kihelkonna valda. Keskranna, Mändjala ja Nasva külade piires demonteeritakse perspektiivselt õhuliinid ja asendatakse Kuressaare-Sääre maantee ääres maakaabelliiniga (asukohaga kergliiklustee ja mere vahele). Abruka saart varustab elektrienergiaga 10kV merekaabel (algusega Muratsi alajaamast).

Kuigi kõik toodud elektriühendused ei asetse üldplaneeringuga planeeritaval alal, on informatsioon oluline elektrivõrgu sidususe kohapealt.

Elektriühenduste rajamisel tuleb lähtuda maastikulisest väärtusest. Soovitav on kasutada olemasolevaid õhuliinide trasse. Lisaks tuleb eelistada tihe- ja kompaktse asustusega aladel, rannaalal ja maakonna teemaplaneeringuga määratletud väärtuslikel maastikel maakaablit täiendavate elektriühenduste rajamisel.

Energeetika arendamiseks tuleb koostada arengukava, mille kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Taastuvenergeetika ruumiliste arengusuundade määramiseks tuleb koostada teemaplaneering, mille tulemustega täiendatakse valla üldplaneeringut.

2.4.5. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kaarma vallal on koostatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2006...2018⁴¹ (ÜVK AK). ÜVK AK-s on määratud ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni arendamise põhimõtted ning reoveekogumisalad⁴². Üldplaneeringu koostamisega leiti, et ÜVK AK vajab kaasajastamist.

Vee ja kanalisatsiooni arendamine toimub Lääne saarte vesikonna veemajandusprojekti raames ning vastavalt kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale. ÜVK AK muutmise ja ÜVK AK kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Põhjavesi on Kaarma vallas valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud. Lisaks leidub ka karsti alasid. Sellest lähtuvalt on kavandatud ÜVK AK-s tegevused veevarustuse ja reoveekanaliseerimise rajamiseks.

Kaarma vallal territooriumil asub Kuressaare linna veehaare (nii Unimäe kui ka Tõlli-Ansi veehaare). Üldplaneeringu kaardile on kantud mõlema veehaarde sanitaarkaitseala (200 m) ja on tehtud ettepanek määrata täiendav veehoiuala. Veehoiuala määramise aluseks on Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* ja 2008. aastal koostatud töö *Kuressaare linna ühisveevärgi veehaardele veehoiuala moodustamine*⁴³. **Veehoiualaga kaasnevad piirangud maomanikele lepib kokku veehaaret valdav vee-ettevõtja.**

Kuigi Unimäe veehaare ja allpool kirjeldatavad peamised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid ei asetse üldplaneeringuga planeeritaval alal, on informatsioon oluline veevarustuse ja kanaliseerimise sidususe kohapealt. Kuressaare linnaga piirnevatel kompaktse asustusega aladel rajatav ühisveevärg ja -kanalisatsioon tuleb projekteerida ja rajada linna võrkudega sidusalt.

41 Vastuvõetud Kaarma Vallavolikogu 25.10.2006. a. määrusega nr 17

42 Reoveekogumisala – ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee ühiskanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või heitvee suublasse juhtimiseks.

43 AS Maves, töövõtuleping nr 8027.

Kaarma vallas kulgevad põhilised ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid järgmiselt:

- Tõlli-Ansi ja Unimäe veehaarde ühendused Kuressaare linnaga kulgevad Unimäe-Munessoo tee ääres;
- kanalisatsiooni kollektor kulgeb alates Nasva külast Salme valla piirini Kuressaare-Sääre tugimaantee ääres;
- Upa ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni trassid kulgevad Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare põhimaantee ääres;
- Kuressaare linnast kulgeb sadevee kollektor Kudjape alevikust Sepamaa laheni.

Valla ÜVK AKs on toodud hüdrandikaevude ja hüdrantide ning tuletõrje veevõtukohtad, kus peab olema tagatud tuletõrjeautode juurdepääs ja vajadusel ümberpööramisekskoht.

Väljaspool ÜVK AK mõjuala (hajaasustuses) kehtivad veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemidele järgnevad nõuded:

- Reovesi tuleb koguda kogumismahutitesse või immutada;
- Veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimisel, ehitamisel ja korrastamisel tuleb lähtuda kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Vajalikud kaitsevööndid peavad mahtuma tehnosüsteemi teenindavale kinnistule;
- Lubatud on kasutada keskkonnasäästlike lahendusi.

Elamuehituse intensiivistumisel ning suuremate maatükkide elamukruntideks jagamisel võib hajaasustuses osutada tulevikus vajalikuks uute reovee kogumisalade moodustumine.

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

3.1. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndite määramine

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on rannal ja kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Rannal ja kaldal on piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd. Vastavalt Looduskaitseaduse § 35 lõikele 2 arvestatakse neid ranna ja kalda kasutamist kitsendavaid alasid põhikaardile kantud veekogu piirist (tavalisest veepiirist).

Looduskaitseaduse kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala üldplaneeringuga. Kaarma valla rannal ei esine märkimisväärset korduvat üleujutust, mistõttu on määratud korduva üleujutusega ala piiriks tavaline veepiir.

Uuringuga *Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine* (2008) alusel on määratud ajuveeala piir. Ajuveealal on eeldada juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitistele.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvöönd rannal 200 m, millele lisandub ajuveeala laius kohtades, kus puudub ajalooline ehitustava. Ettepanek ei laiene kehtestatud planeeringutes määratud ehituskeeluvööndite ulatustele (v.t ptk 3.3.2).

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ja kalda ehituskeeluvööndite määramiseks Kaarma valla territooriumil järgnevalt (v.t ka planeeringu kaart):

- Abruksal ja Suur-Tulpel kehtestatakse ehituskeeluvöönd **200 m** tavalisest veepiirist. Antud aladel kohtades, kus ajuveeala piir ulatub kaugemale kui 200 m, **suurendatakse ehituskeeluvööndit kuni üldplaneeringu kaardile kantud ajuveeala piirini**;
- Vahasel katab ehituskeeluvöönd kogu saare, seega ei ole peetud otstarbekaks eraldi määrata. Ehitusõigus lubatakse kolmele varem hoonestatud alale. Perspektiivne sadamakoht, saarega paadiühenduse pidamiseks, on ette nähtud saare põhjaosas (Tõugusäärel);
- Siseveekogudel juhindutakse kehtivatest õigusaktidest ehituskeeluvööndi kehtestamisel.

Ehituskeeluvööndite ulatused on näidatud planeeringu kaardil.

3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Valla eesmärk on kasutada oma keskkonda võimalikult säästlikult, nii et see säiliks kasutamise- ja elamisväärseks ka tulevastele põlvetele. Järgnevalt on välja toodud alad ja objektid, mille kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu väärtuste säilitamisele. Kaarma vald võib kaaluda väärtustatud ala kaitse alla võtmist, kui selleks on motiveeritud vajadus.

Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kõik üksikud või gruppidega kasvavad puud, mida ei

käsitleta metsaseaduse mõistes metsana ja mille rinnasdiameeter⁴⁴ on üle 43 cm, on olulise tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Kaarma Vallavalitsusega.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Püha allikas, asukohaga Laadjala külas.

Rannaalal paiknevate jätkuvalt riigi omandis olevatele maadele tehakse käesoleva üldplaneeringuga ettepanek määrata maakasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa ilma hoonete ehitamise õigusega. Eesmärk on tagada piisavalt avalikult kasutatavaid alasid ning juurdepääse rannale ja kallasrajale. Tagades piisavalt avalike alasid vähenevad konfliktid ja surve eramaadele.

Kaarma valla territooriumil leidub mitmeid pärandkultuuri objekte ja alasid. Oluline on teadvustada ja väärtustada neid, isegi kui riiklik kaitse puudub. Läbi pärandkultuuri hoitakse kohalikku kultuuri.

Kaarma vald võib seada ehitamis- ja tegevuspiiranguid seoses pärandkultuuri objektide ja alade säilitamisega. Piiranguid võib vallavalitsus seada läbi planeeringute (nt läbi teemaplaneeringu; või ka läbi detailplaneeringu lähteseisukohtade) ja ehitustegevuse (nt projekteerimistingimuste).

3.3. Üldplaneeringu elluviimine

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

Käesoleva üldplaneeringuga seatud kitsendustel ei ole tagasiulatuvat jõudu. Kavandatud maa- ja veealade üldised kasutamise- ja ehitustingimused ei näe ette kinnisasjade senise kasutamise olulist piiramist ega muuda senist kasutamist võimatuks. Senine kasutamine ei ole tegevuse laiendamine.

Üldplaneeringu aktuaalsuse säilitamiseks peab kehtivat planeeringut perioodiliselt üle vaatama 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 ja lõpetada planeeringu menetlemine kui on olemas motiveeritud vastuseis.

Hajaasustuses on ehitamise aluseks valla väljastatud projekteerimistingimuste põhjal koostatud projektile antud ehitusluba. Vald võib keelduda ehitusloa väljastamisest või nõuda täiendavalt detailplaneeringu koostamist (koos asjakohaste uuringutega) enne ehitusloa väljastamist kui on olemas motiveeritud vastuseis või kavandatud tegevusega ilmnevad negatiivsed keskkonnamõjud naabermaa-aladele.

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

⁴⁴ Tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel.

see muudab planeeringu põhilahendust.

Detailplaneeringu koostamisele järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadustest ning ehitada soovijate olemasolust. Kaarma valla avalike huvide jaoks vajalike planeeringute vajaduse määrab vald arengukava tegevuskavaga.

Valla visioon on suurendada elanike arvu, milleks soovitakse luua soodsad tingimused elamuehituseks. Valla arengu paremaks suunamiseks on soovitatav koostada tihe- ja kompaktselt asustatud alade kohta ehituslikke tingimusi täpsustav(ad) teemaplaneering(ud), kus käsitletakse ka miljööväärtusi (nii hoonestuses kui ka maastikus).

Taastuvenergeetika arendamine on muutunud üldplaneeringu koostamise jooksul äärmiselt oluliselt. Aastatega on kasvanud teadmised ja varem koostatud uuringute tulemused vajavad kriitilist hinnangut. Kaarma valla üldplaneeringu kontekstis oleks selline teema süvitsi käsitlemine ebaproportsionaalne võrreldes ülejäänud teemadega. Sellest lähtuvalt on kavandatud koostada taastuvenergeetika arengusuundade määratlemiseks teemaplaneering.

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Kaarma vald, tehniliste rajatiste ja kommunikatsioonide projekteerimistingimused aga koostöös vallaga trasside valdaja või vastav riigi ametkond.

Planeeringu algatamise otsusele ja lähteseisukohtadele ning projekteerimistingimustele seatakse kehtivuseks kaks aastat - kindlustab geodeetilise alusplaaniga analoogse kaasaegsuse. Kui kahe aasta jooksul peale lähteseisukohtade või 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, elektripaigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vaele asukoha valikul maastikku. Uute õhuliinide rajamisel tuleb eelistada vanu (välja kujunenud) liinikoridore. Soovitatav on kasutada maakaableid õhuliinide asemel.

Kõik omavolilised ehitised (ehitusloata), s.h ehitiste laiendamised⁴⁵, 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 maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Käesoleva üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringule kehtivus kuni seitse aastat kehtestamisest. Kui selleks hetkeks ei ole asutud menetlema ehitisluba kaotab detailplaneering kehtivuse. Detailplaneeringu võib kuulutada kehtetuks ka varem õigusaktides kehtestatud korras.

Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringualasid lähtutakse käesoleva üldplaneeringu

45 Ehitise laiendamine on juurde- (külge-), peale- või allaehitamine.

põhimõtetest ja *Maakatastriseadusest*.

3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnakeskkonnas

Käesolev planeering käsitleb osa Kaarma valla territooriumist, tihe- ja kompaktse asustusega alasid (V.t ptk 2.2), linnalise keskkonnana.

Kuritegevus on ennekõike seotud mitmesuguste sotsiaalsete probleemidega. Kuritegevust üksnes üldplaneeringuga lahendada ei saa, kuid planeerimismeetoditega on võimalik luua kuritegevuseks mitesobilik keskkond.

Detailplaneeringute lähteseisukohtade koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tihe- ja kompaktse asustusega aladel tuleb ette näha kuritegevuse ennetamist käsitlev osa detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas⁴⁶.

Atraktiivne avaliku ruumi kujundus, naabrustunde kujundamine, elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavus, avatud juurdepääsu võimalused (alternatiivsed liikumisteed, piiratud juurdepääs võõrastele, atraktiivsus) vähendavad kuriteo riske ja tõstavad turvalisust.

Suuremad piirkonnad tuleks jaotada elanikele hästi jälgitavateks aladeks; projekteerida hooned nii, et piirkonnast tekiks hea ülevaade. Tähtis on luua ümbrus, mis paneks sissetungija tunnetama, et teda võidakse märgata.

Laste mänguväljakud peaksid olema väikesed ja loomulikult jälgitavad ning olema eraldatud sõiduteedest ja eemal autode parkimiskohtadest. Elamukvartalis peaksid olema kvartalit läbivad jalgteed, mida oleks hea jälgida võimalikult paljudest elumajadest. Jalgteel turvalisust suurendab selle külgnõlv sõiduteega. Parklad tuleb paigutada elamutele võimalikult lähedale, et elanikud saaksid neil silma peal hoida.

Haljastus muudab keskkonna inimsõbralikuks ja meeldivaks. Haljastus ei tohi varjata jalakäijate vaatevälja ega luua huligaanidele varitsuskohti. Üldreeglina ei tohi jalgteearne haljastus ületada ühte meetrit. See ei tohiks segada valgustust ega pakkuda varjumisvõimalusi.

Oluline osa linnalise keskkonna turvalisemaks muutmisel on valgustusel. Tänavavalgustus peab töötama öö läbi. Samuti tuleb valgustus rajada nendesse piirkondadesse, kus see siiani puudub. Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurdepääsuteede valgustus võimaldavad luua hea naabrivalve piirkonna. Hästi kujundatud valgus rahustab, hajutab kartusi ja võimaldab ümbruskonnas hästi orienteeruda. Valgustus ei tohi olla väga ere ega tekitada pimedaid nurgataguseid, mis võiks põhjustada lisaprobleeme.

Uue hoonestusala planeerimisel tuleb silmas pidada järgmist:

- tagada elamu ja selle ümbruse maksimaalne jälgitavus;
- soodustada (sissepääsu)teede projekteerimisega naabruskondade tekkimine;
- tähistada selgelt üldkasutatavate alade ja eravalduste piirid (tekitab elanikes omanikutunnet).

46 EVS 809-1:2002

3.3.2. Kehtima jäävad planeeringud ja tingimused koostatavatele

Käesolev üldplaneering ei muuda üldplaneeringu kehtestamise kuupäevaks kehtestatud detailplaneeringuid. Varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringute nimekiri on toodud LISAs 3. Kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud maakasutus on üldistatud üldplaneeringu tasemele ja kajastatud vastavalt üldplaneeringu joonistel.

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

Üldplaneeringuga reserveeritud alade arendamisel on soovitatav lahendada ühtselt teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine. Nt reserveeritud aladel selgelt ühtsena eristuv osa (kas elamuala tervikuna või osa sellest) lahendada detailplaneeringu kohustusega alal ühe planeeringuga, või töötada välja enne *kinnistu kaupa* planeerimist teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemise skeem. Sellisel moel tagatakse ratsionaalsem ressursi kasutus.

Kaarma vald peab vajalikuks täpsustada peale üldplaneeringu kehtestamist täiendava(te) teemaplaneeringu(te)ga miljööväärtuslike alade (v.t ka ptk 1.2.2.1) maakasutamise- ja ehitustingimused.

3.3.3. Taotletavad munitsipaalmaad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest, puhkealade kättesaadavusest ja kohustusest tagada juurdepääsud rannaalale.

Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa, külade kogukondade tarbeks vajalikud maad, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa (s.h munitsipaalomandisse jäävate veekogude maa), valla arenguks vajalik maa. Taotletavate munitsipaalmaade nimekiri on toodud planeeringu LISAs 5.

Munitsipaalomandisse taotletavad maad on kantud üldplaneeringu kaardile.

Kaarma vald kavandab lisaks munitsipaalmaadele taotleda munitsipaalomandisse avalikult kasutatavad teed (koos teemaaga). Taotletavad teed (ja teemaad) ei kajastu üldplaneeringus sarnaselt maadega.

4. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS

Käesoleva planeeringu koostamisega on paralleelselt kulgenud üldplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Vastavalt planeerimisseaduse nõuetele tuleb arvesse võtta mõjuhindamise tulemusi planeeringu koostamisel.

29.06.2009 kiitis Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon oma kirjaga HLS 6-8/14399 Kaarma valla üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise heaks.

Heaks kiidetud keskkonnamõju strateegilise hindamise käsithuse ulatus haaras terve valla territooriumi. Kuna Kaarma valla ja Kuressaare linna ühisplaneeringuga planeeritav ala hõlmab peamisi keskkonnamõju strateegilise hindamise fookuspunkte, siis võib asuda seisukohale, et ühisplaneeringu tõttu on avalduvad mõjud veel vähem märkimisväärsed. Käesolev peatükk ei ole esile tõstnud käesoleva üldplaneeringu planeeritava ala kohta käivat, kuna keskkonna sidusus ei tunne füüsilisi piire.

Üldplaneeringu elluviimisest ei tulene nähtavaid olulisi keskkonnaprobleeme, sh ka seoses kaitsealade, looduskaitse aluste üksikobjektidega jne. Ehitusalade määramine väljapoole kaitse- ja hoiualasid peaks olema piisav garantii kaitse eesmärkide saavutamisel. Keskkonnaprobleeme (mida põhjustab eelkõige ehitussurve) võib ette näha juhul, kui üldplaneering ei jõua kehtestamiseni.

Olulist negatiivset keskkonnamõju Kaarma üldplaneeringu põhilahendusest lähtuvalt ei ole ette näha. Vähemolulise negatiivse mõju leevendamiseks on planeeringu keskkonnamõju strateegilises hindamises soovitatud:

- haljasmaa maksimaalset säilitamist Kuressaare lähiümbruses, eriti Kuivastu maantee ääres;
- leebemaid ehitustingimusi koos linnast eemaldumisega ehk siis valla kesk- ja põhjaosas;
- ranna ehituskeeluvööndi määramist 200 m alusel (kui korduva üleujutusega ala ulatub kaugemale, siis üleujutusala piiri alusel);
- kalda ehituskeeluvööndi suurendamist Kudjape peakraavil ja Laiaselja ojal, kuni piiranguvööndi piirini.

Lisaks leidub mõjuhindamise aruandes mitmeid soovitusi, mida ei saa kajastada planeeringu joonistel või seletuskirjas, ent mis on käsitletavad võimalustena tulevikus.

Reaalne alternatiivne stsenaarium Kaarma vallas üldplaneeringule puudub. Kui pidada alternatiivseks stsenaariumiks näiteks elamuehituse võimaluste järsku vähendamist (võrreldes 2007. aastal presenteeritud eskiisiga on elamuehituse võimalusi juba kärbitud), pole raske ette näha vastuväiteid maaomanikelt ja valla elanike poolt, kellega vallavalitsus ikkagi peab arvestama.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes on vallal soovitatud läbi viia mõningaid uuringuid, tagamaks edasiste otsuste keskkonnasõbralikkus. Klassikalist (möödan, arvutan, üldistan, järeldan) seirekohustust üldplaneeringu kehtestamise järgselt ette näha on problemaatiline. Kuna

vald ei ole ainuke ega ka mitte põhiline maaomanik, siis on maa- ja veealade kõikvõimalike indikaatorite (metsasus, söötis maad jne) esiletoomine teoreetiliselt mõeldav aga praktiliselt väärtusetu. Klassikalised maakatte indikaatorid on omal kohal mõne kaitseala puhul, kogu valla lõikes on vallavalitsuse planeeringu kehtestamise järgne tegevus ikkagi suunatud üldplaneeringu maksimaalsele järgimisele.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030. 2007. Keskkonnaministeerium. Tallinn.
2. Kull, A., 2002. Kaarma, Kärla, Mustjala, Pihtla ja Valjala valla ning Roomassaare ala tsoneering tuuleenergia kasutamiseks keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite alusel. Lääne-Eesti Saarestiku Biosfääri Kaitseala Saaremaa Keskus. Tartu Ülikooli Geograafia Instituut.
3. Kaarma valla arengukava 2005-2011. 2007. Kuressaare
4. Kaarma valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2006-2018. 2006. Kuressaare
5. Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine. 2008. Kuressaare
6. Saare maakonna jäätmekava. 2006. Kättesaadav: <http://www.envir.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=507380/Saaremaa+j%E4%E4tmekava+2006.pdf>;
7. Saare maakonna planeering. 1999. I osa olemasolev olukord. II osa Saare maakond täna ja aastal 2015. Saare maavalitsus, Kuressaare;
8. Saare maakonna rannaalade tsoneering. 2003. Saaremaa Omavalitsuste Liit. AS Entec. Pärnu.
9. Saare maakonna teemaplaneering. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. 2008. Saare Maavalitsus.
10. Sepp, K., Jaagomägi, J. 2002. Roheline võrgustik. EPMÜ Keskkonnakaitse Instituut, Regio AS. Tartu. Kättesaadav: <http://www.sisemin.gov.ee/atp/failid/roh.vorgustik.pdf>;
11. Väärtuslike maastike määratlemine. 2001. Metoodika ja kogemused Viljandi maakonnas. Keskkonnaministeerium. Tallinn. Kättesaadav <http://www.sisemin.gov.ee/atp/failid/metoodika.pdf>

LISAD

- LISA 1. Kaitstavad loodusobjektid*
- LISA 2. Muinsuskaitseall olevad mälestised*
- LISA 3. Kehtestatud detailplaneeringud*
- LISA 4. Maardlad*
- LISA 5. Taotletavad munitsipaalmaad*
- LISA 6. Kehtivad piirangud*

LISA 1

Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on toodud 25.03.2010 a. seisuga.

Alljärgnevalt on toodud Kaarma valla üldplaneeringuga planeeritaval alal asuvad kaitstavad loodusobjektid.

Looduskaitseala on inimtegevusest puutumatusena hoitav või erinõuete kohaselt kasutava ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Kaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu.

Kaitsealad (kuni looduskaitseaduse kohase kaitse-eeskirja kinnitamiseni on nende objektide valitsejaks volitatud Keskkonnaamet):

- **Abruka looduskaitseala** (edaspidi kaitseala) on moodustatud elupaigatüüpide (väikesaared ning laiud (1620)⁴⁷, rannaniidud (1630*), lood (6280*), puisniidud (6530*), vanad laialehised metsad (9020*) ning soostuvad ja soo-lehtmetsad (9080*)) ja liikide (keda nõukogu direktiiv 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta nimetab I lisas, kes on ühtlasi I ja II kategooria kaitsealused liigid, ning valgepõsk-laglet (*Branta leucopsis*), vöotsaba-viglet (*Limosa lapponica*) ja punakurk-kauri (*Gavia stellata*), kes on ühtlasi III kategooria kaitsealuste liikide esindajad ning II kategooria kaitsealuseid liike ning tõmmuvaerast (*Melanitta fusca*) ja liivatüllid (*Charadrius hiaticula*), kes on ühtlasi III kategooria kaitsealuste liikide esindajad) kaitseks. Kaitsealal kehtib Vabariigi Valitsuse 08.05.2007. a määrusega nr 132 kinnitatud *Abruka looduskaitseala kaitse-eeskiri* (RTI 2007, 36, 242; 2009, 7, 48). Kaitseala maa-ala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele kaheks sihtkaitsevööndiks ja üheks piiranguvööndiks. Kaitseala asub Abruka külas Abruka, Kasselaiu ja Linnusita saarel.
- **Aula karstia** on uuendamata kaitsekorraga kaitseala. Kaitseala moodustati 1973.a. karstia kaitseks Aula-Vintri küla lähedal. Kaitseala pindala on 4 ha.

Hoiualadena on kaitse alla võetud järgmised alad (RT I 2006, 37, 277; 2007, 39, 276; 2009, 7, 48; elupaigatüüpidele on lisatud sulgudes koodinumber vastavalt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisale; tärniga on tähistatud esmatähtsad elupaigad):

- **Kaarma hoiuala** (2), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – puisniitude (6530*), puiskarjamaade (9070), sinihelmikakoosluste (6410) kaitse ning III kaitsekategooria liikide – metsõunapuu (*Malus sylvestris*), laialehise neiuvaiba (*Epipactis helleborine*) ja kahelehise käokeele (*Platanthera bifolia*) elupaikade kaitse.
- **Sepa hoiuala** (22), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – kadastike (5130), loode (alvarite) (6280*) ja vanade loodusmetsade (9010*) kaitse.
- **Abruka hoiuala** (28), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas

⁴⁷ Kaitstava elupaigatüübi koodinumber vastavalt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisale. Tärniga on tähistatud esmatähtsad elupaigatüübid.

- nimetatud elupaigatüüpide – väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*), loodude (6280*), puisniitude (6530*), vanade laialehiste metsade (9020*) ning soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*) kaitse ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud liikide ning I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Liigid, kelle elupaiku kaitstakse, on hallhani (*Anser anser*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), ristpart (*Tadorna tadorna*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), hahk (*Somateria molissima*), tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), tuuletallaja (*Falco tinnunculus*), merisk (*Haematopus ostralegus*), naaskelnokk (*Recurvirostra avosetta*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), kivirullija (*Arenaria interpres*), suurrüdi (*Calidris canutus*), niidurüdi (*Calidris alpina schinzii*), tundrarüdi (*Calidris alpina alpina*), mustsaba-vigle (*Limosa limosa*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*), väiketiir (*Sterna albifrons*), vööt-põdsalind (*Sylvia nisoria*), punaselg-õgija (*Lanius collurio*).
- **Järise hoiuala** (32), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – vähe- kuni keskoiteliste kalgiveeliste järvede (3140), puisniitude (6530*), rabade (7110*), siirde- ja õõtsiksoode (7140), lääne-mõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*), vanade laialehiste metsade (9020*), rohunditerikaste kuusikute (9050), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*), siirdesoo- ja rabametsade (91D0*) kaitse, samuti II kaitsekategooria linnuliikide – laululuige (*Cygnus cygnus*) ja karvasjalg-kaku (*Aegolius funereus*) ning III kaitsekategooria linnuliikide – roo-loorkulli (*Circus aeruginosus*), välja-loorkulli (*Circus cyaneus*), soo-loorkulli (*Circus pygargus*), lõopistriku (*Falco subbuteo*), tedre (*Tetrao tetrix*), sookure (*Grus grus*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), punajalg-tildri (*Tringa totanus*), mudatildri (*Tringa glareola*), musträhni (*Dryocopus martius*), hänilase (*Motacilla flava*) ja hoburästa (*Turdus viscivorus*) elupaikade kaitse.
 - **Kaarmise hoiuala** (33), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – liivikute (2330), looduslikult rohketoiteliste järvede (3150), puisniitude (6530*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*), vanade laialehiste metsade (9020*) ning soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*) kaitse, samuti III kaitsekategooria linnuliikide – hallpõsk-püti (*Podiceps grisegena*), raudkulli (*Accipiter nisus*), hiireviu (*Buteo buteo*), sookure (*Grus grus*), musträhni (*Dryocopus martius*) ja hoburästa (*Turdus viscivorus*) elupaikade kaitse.
 - **Kasti lahe hoiuala** (37), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – veealuste liivamadalate (1110), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), sinihelmikakoosluste (6410), puisniitude (6530*), vanade loodusmetsade (9010*), puiskarjamaade (9070), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*) ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ning I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Linnuliigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: sarvikpütt (*Podiceps auritus*), hüüp (*Botaurus stellaris*), kühmnokk-luik (*Cygnus olor*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), laululuik (*Cygnus cygnus*), hallhani (*Anser anser*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), ristpart (*Tadorna tadorna*), viupart (*Anas penelope*), rääkspart (*Anas strepera*), piilpart (*Anas crecca*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), soopart (*Anas acuta*), rägapart (*Anas querquedula*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), tuttvart (*Aythya fuligula*), merivart (*Aythya marila*), jääkoskel (*Mergus merganser*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), hiireviu (*Buteo buteo*), rooruik (*Rallus aquaticus*), täpikhuik (*Porzana porzana*), sookurg (*Grus grus*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*), niidurüdi (*Calidris alpina schinzii*), tundrarüdi

(*Calidris alpina alpina*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), tumetilder (*Tringa erythropus*), punajalg-tilder (*Tringa totanus*), heletilder (*Tringa nebularia*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), kalakajakas (*Larus canus*), tõmmukajakas (*Larus fuscus*), räusktiir (*Sterna caspia*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), sooräts (*Asio flammeus*), musträhn (*Dryocopus martius*) ja rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*).

- **Kura kurgu hoiuala** (41), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – karide (1170), üheaastase taimestuga esmaste rannavallide (1210), rannaniitude (1630*), väikesaarte ja laidude (1620), püsitaimestuga liivarandade (1640), hallide luidete ehk kinnistunud rannikuluidete (2130*), sinihelmikakoosluste (6410) ning II lisas nimetatud liigi – hallhülge (*Halichoerus grypus*), nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Linnuliigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: punakurk-kaur (*Gavia stellata*), järvekaur (*Gavia arctica*), kormoran (*Phalacrocorax carbo*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), hallhani (*Anser anser*), valgepõsk-lagle (*Branta leucopsis*), mustlagle (*Branta bernicla*), viupart (*Anas penelope*), piilpart (*Anas crecca*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), soopart (*Anas acuta*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), rääkspart (*Anas strepera*), merivart (*Aythya marila*), hahk (*Somateria mollissima*), aul (*Clangula hyemalis*), tõmmuvaeras (*Melanitta fusca*), sõtkas (*Bucephala clangula*), väikekoskel (*Mergus albellus*), rohukoskel (*Mergus serrator*), jääkoskel (*Mergus merganser*), naaskelnokk (*Recurvirostra avosetta*), liivatüll (*Charadrius hiaticula*), plüü (*Pluvialis squatarola*), suurrüdi (*Calidris canutus*), väikerüdi (*Calidris minuta*), soorüdi (*Calidris alpina*), vöötsaba-vigle (*Limosa lapponica*), tumetilder (*Tringa erythropus*), kivirullija (*Arenaria interpres*), alk (*Alca torda*) ja krüüsel (*Cephus grylle*).
- **Mullutu-Loode hoiuala** (48), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rannikulõugaste (1150*), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), sinihelmikakoosluste (6410), niiskuslembeste kõrgrohustute (6430), puisniitude (6530*), lääne-mõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*), vanade laialehiste metsade (9020*), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*), nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetamata rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Linnuliigid, kelle elupaiku kaitstakse, on: tuttpütt (*Podiceps cristatus*), hallpõsk-pütt (*Podiceps grisegena*), sarvikpütt (*Podiceps auritus*), hüüp (*Botaurus stellaris*), kümnokk-luik (*Cygnus olor*), väikeluik (*Cygnus columbianus bewickii*), rabhani (*Anser fabalis*), hallhani (*Anser anser*), viupart (*Anas penelope*), rääkspart (*Anas strepera*), piilpart (*Anas crecca*), sinikael-part (*Anas platyrhynchos*), soopart (*Anas acuta*), rägapart (*Anas querquedula*), luitsnokk-part (*Anas clypeata*), punapea-vart (*Aythya ferina*), tuttvart (*Aythya fuligula*), sõtkas (*Bucephala clangula*), väikekoskel (*Mergus albellus*), rohukoskel (*Mergus serrator*), jääkoskel (*Mergus merganser*), roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), teder (*Tetrao tetrix*), rooruik (*Rallus aquaticus*), täpikhuik (*Porzana porzana*), rukkirääk (*Crex crex*), lauk (*Fulica atra*), sookurg (*Grus grus*), kiivitaja (*Vanellus vanellus*), mustsaba-vigle (*Limosa limosa*), suurkoovitaja (*Numenius arquata*), mudatilder (*Tringa glareola*), väikekajakas (*Larus minutus*), naerukajakas (*Larus ridibundus*), jõgitiir (*Sterna hirundo*), randtiir (*Sterna paradisaea*), mustviires (*Chlidonias niger*), musträhn (*Dryocopus martius*), väike-kirjurähn (*Dendrocopus minor*), hänilane (*Motacilla flava*), rästas-roolind (*Acrocephalus arundinaceus*), vööt-põõsalind (*Sylvia nisoria*) ja punaselg-õgija (*Lanius collurio*).
- **Tahula-Reo hoiuala** (60), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – kadastike (5130), loodude (6280*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*), vanade laialehiste metsade (9020*), soostuvate ja

soo-lehtmetsade (9080*) ning II lisas nimetatud liigi – jäiga keerdsambla (*Tortella rigens*) elupaiga kaitse, samuti III kaitsekategooria linnuliikide – raudkulli (*Accipiter nisus*), hiireviu (*Buteo buteo*), sookure (*Grus grus*), musträhni (*Dryocopus martius*) ja väikekirjurähni (*Dendrocopus minor*) elupaikade kaitse.

- **Uustlamaa hoiuala** (64), mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – kanarbiku ja kukemarjaga kuivade liivanõmmede (2320), kadastike (5130) ning loodude (6280*) kaitse.

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:

- Vastavalt Keskkonnaministri 20.12.2005. a määrusele nr 78, *Hallhülge ja viigerhülge püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri* (RTL 2005, 124, 1969; 2009, 11, 131), asub Kaarma vallas kaitsealuse liigi Kerju püsielupaik.
- Keskkonnaministri 03.07.2006. a määrusele nr 43, *Must-toonekure ja suur-konnakotka püsielupaikade kaitse alla võtmine ja kaitse-eeskiri* (RTL 2006, 55, 998; 2007, 11, 171; 2008, 57, 784; 2009, 11, 131), asub kaitsealuse liigi Rumma (Maleva ja Laadjala külas), Aula-Vintri (Aula-Vintri külas) ja Tõrise (Hakjala külas) püsielupaigad.

Kaarma vallas on Mullutu-Suurlaht (208860⁴⁸) karpkalalaste elupaigana kaitstav veekogu⁴⁹.

Kaitstav looduse üksikobjekt on kaitse alla võetud teadusliku, ajaloolis-kultuurilise või esteetilise väärtusega elus või eluta looduse objekt nagu puu, juga, pank, astring, rändrahn, koobas, paljand, karst, allikas või nende rühm. Kaarma vallas on järgmised kaitstavad looduskaitsealused üksikobjektid (valitsejaks on Keskkonnaamet), kaitsevööndiga **50 m** (piiranguvöönd):

- Nõmme külas, **Asuküla tamm**;
- Põlluküla külas **Õunapuu tamm** (Õunapuu põline tamm);
- Pähkla külas **Põhjatü (tõusu)allikas** (Pühatü allikas, Pähkla allikas);
- Viira külas (Alliku talu õues) **Alliku tammed**;
- ürglooduse objektidena seitse rändrahnu (Abrukal kolm, Vahasel kaks, Kiratsi ja Ookivi).

48 Kood *Riigi veekatastris*.

49 Keskkonnaministri 09.10.2002. a määrusele nr 58, Lõheliste ja karpkalalaste elupaikadena kaitstavate veekogude nimekiri ning nende veekogude vee kvaliteedi- ja seireõuded ning lõheliste ja karpkalalaste riikliku keskkonnaseire jaamad (RTL, 18.10.2002, 118, 1714)

LISA 2

Muinsuskaitseall olevad mälestised

Allikas kultuurimälestiste register internetis (aadress: <http://register.muinas.ee>; viimane külastuspäev 10.04.2010). Alljärgnevalt on väljatoodud ainult kinnismälestised.

Alljärgnevalt on toodud Kaarma valla üldplaneeringuga planeeritaval alal asuvad kaitstavad loodusobjektid.

Ajaloomälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	4096	Kaarma kirikuaed	Kirikuküla küla
2.	4097	Kaarma kalmistu	Kirikuküla küla
3.	4095	II maailmasõjas hukkunute ühishaud	Kirikuküla küla, Kaarma kalmistu
4.	4104	Kaarma-Liiva kalmistu	Maleva küla
5.	4106	Saia kalmistu	Saia küla
6.	4105	Piila kalmistu	Õha küla

Alus: Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr 3, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 65, 355);
 Kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr 59, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954);
 Kultuuriministri 27.10.1998 määrus nr 25, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 342/343, 1397);
 Kultuuriministri 19.12.2006 a. käskkiri 388, *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* (RTL 2007, 1, 13).

Arheoloogiamälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	12393	Kivikalme „Mõisakalme“	Endla küla
2.	12394	Kultusekoht „Kabeliaid“	Hübja küla
3.	12395	Kalmistu „Kabeliaed“	Irase küla
4.	12396	Kalmistu „Leitseni tänav“	Irase küla
5.	12223	Kivikalme	Kaarma küla
6.	12225	Kivikalme	Kaisvere küla
7.	12260	Kivikalme	Keskvere küla
8.	4096	Kaarma kirikuaed	Kirikuküla küla

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
9.	12224	Linnus	Kirikuküla küla
10.	12226	Kivikalme	Käku küla
11.	12227	Kultusekivi	Meedla küla
12.	12228	Kivikalme	Piila küla
13.	12262	Kultusekivi	Piila küla
14.	12397	Ohvriallikas „Põhjatü allikas“	Pähkla küla
15.	12398	Kalmistu	Pärni küla
16.	12399	Ohverdamiskoht	Pärni küla
17.	12401	Ohvikivi	Pärni küla
18.	12222	Kivikalme	Sepa küla
19.	12263	Kultusekivi	Tahula küla
20.	12400	Ohvriallikas „Linnuallikas“	Tõlli küla
21.	12264	Ohvriallikas	Tõrise küla
22.	12265	Rauasulatuskoht	Tõrise küla
23.	12229	Kivikalme	Õha küla
24.	12230	Kivikalme	Õha küla
25.	12231	Kivikalme	Õha küla
26.	12232	Kivikalme	Õha küla
27.	12233	Kivikalme	Õha küla
28.	12234	Kivikalme	Õha küla
29.	12235	Kivikalme	Õha küla
30.	12236	Kivikalme	Õha küla
31.	12237	Kivikalme	Õha küla
32.	12238	Kivikalme	Õha küla
33.	12239	Kivikalme	Õha küla
34.	12240	Kivikalme	Õha küla
35.	12241	Kivikalme	Õha küla
36.	12242	Kivikalme	Õha küla
37.	12243	Kivikalme	Õha küla
38.	12244	Kivikalme	Õha küla
39.	12245	Kivikalme	Õha küla
40.	12246	Kivikalme	Õha küla
41.	12247	Kivikalme	Õha küla

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
42.	12248	Kivikalme	Õha küla
43.	12249	Kivikalme	Õha küla
44.	12250	Kivikalme	Õha küla
45.	12251	Kivikalme	Õha küla
46.	12252	Kivikalme	Õha küla
47.	12253	Kivikalme	Õha küla
48.	12254	Kivikalme	Õha küla
49.	12255	Kivikalme	Õha küla
50.	12256	Kivikalme	Õha küla
51.	12257	Kivikalme	Õha küla
52.	12258	Kivikalme	Õha küla
53.	12259	Kivikalme	Õha küla
54.	12261	Kultusekivi	Õha küla

Alus: Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr 3, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 65, 355);
 Kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr 59, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954);
 Kultuuriministri 27.10.1998 määrus nr 25, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 342/343, 1397);
 Kultuuriministri 19.12.2006 a. käskkiri 388, *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* (RTL 2007, 1, 13).

Kunstimälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	27317	Hauaplaat rõngasristi ja maarjaroosiga	Kaarma kirik, Kirikuküla küla
2.	27318	Hauaplaadi fragment ladina risti ja (kahe) svastikaga	Kaarma kirik, Kirikuküla küla

Alus: Kultuuriministri 07.07.2004. a käskkiri nr. 131, *Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi kehtestamine* (RTL 2004, 97, 1555).

Arhitektuurimälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress
1.	20877	Haamse koolimaja	Haamse küla
2.	20878	Haamse kooli kõrvalhoone	Haamse küla
3.	4096	Kaarma kirikuaed	Kirikuküla küla
4.	20797	Kaarma kirik	Kirikuküla küla
5.	20798	Kaarma kirikuaia ja pastoraadi piirdemüürid	Kirikuküla küla
6.	20799	Kaarma pastoraadi peahoone	Kirikuküla küla
7.	20800	Kaarma pastoraadi ait	Kirikuküla küla
8.	20801	Kaarma pastoraadi lauda varemed	Kirikuküla küla
9.	20802	Kaarma pastoraadi kaev	Kirikuküla küla
10.	20803	Kaarma pastoraadi kelder	Kirikuküla küla
11.	20804	Kaarma pastoraadi piimakööök	Kirikuküla küla
12.	20805	Kaarma koolimaja	Kirikuküla küla
13.	20806	Kaarma kooli kõrvalhoone	Kirikuküla küla
14.	27475	Ritsu talu pukkuulik	Sepa küla

Alus: Kultuuriministri 19.03.1997 a. määrus nr 3, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 65, 355);
 Kultuuriministri 01.09.1997 määrus nr 59, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 169-171, 954);
 Kultuuriministri 27.10.1998 määrus nr 25, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 342/343, 1397);
 Kultuuriministri 13.05.2005. a käskkiri nr 194, *Kultuurimälestiseks tunnistamine, kultuurimälestiseks olemise lõpetamine ja kaitsevööndi määramine* (RTL 2005, 54, 780);
 Kultuuriministri 17.01.2006. a käskkiri nr 12, *Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi määramine* (RTL 2006, 9, 181);
 Kultuuriministri 19.12.2006 a. käskkiri 388, *Kultuurimälestistele kaitsevööndite määramine* (RTL 2007, 1, 13).

LISA 3

*Kehtestatud detailplaneeringud**Andmed 16.04.2010*

Jrk nr	DP nr	Detailplaneeringu nimi	Kehtestatud
1.	DP 04-095	Abruka küla Lingi	Vallavolikogu 20.12.2006. a otsusega nr 179
2.	DP 05-180	Abruka küla Rannakadaka	Vallavolikogu 20.12.2006. a otsusega nr 179
3.	DP 03-062	Abruka küla Ristimäe	Vallavalitsuse 17.11.2004. a korraldusega nr 292
4.	DP 03-051	Abruka küla Vesiaia	Vallavalitsuse 20.10.2004. a korraldusega nr 271
5.	DP 05-124	Endla küla Kirstu	Vallavolikogu 19.07.2006. a otsusega nr 113
6.	DP-08-2	Kasti küla Jaani	Vallavolikogu 08.07.2009. a otsusega nr 56
7.	DP 06-168	Keskranna küla Rannaääre	Vallavolikogu 20.12.2006. a otsusega nr. 181
8.	DP 05-119	Keskranna küla Tiidu	Vallavalitsuse 12.10.2005. a korraldusega nr 540
9.	DP 06-217	Kudjape alevik Kalmistu laienduse	Vallavolikogu 27.01.2010. a otsusega nr 2
10.	DP 05-116	Kudjape küla Aiamaa	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 138
11.	DP 05-161	Kudjape küla Anupõllu	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 141
12.	DP 04-078	Kudjape küla Heinakivi	Vallavalitsuse 16.11.2004. a korraldusega nr 594
13.	DP 06-207	Kudjape küla Heinasaadu	Vallavolikogu 22.10.2008. a otsusega nr 98
14.	DP 06-178	Kudjape küla Kopli	Vallavolikogu 22.10.2008. a otsusega nr 97
15.	DP 07-039	Kudjape küla, Kudjape Jäätmejaam	Vallavolikogu 23.07.2008. a otsusega nr 65
16.	DP-06-209	Kudjape küla Lahevere	Vallavolikogu 24.09.2008. a otsusega nr 81
17.	DP 02-029	Kudjape küla Malli	Vallavolikogu 18.12.2002. a otsusega nr 31
18.	DP 07-020	Kudjape küla Merevälja	Vallavolikogu 22.10.2008. a otsusega nr 97
19.	DP 03-065	Kudjape küla Mereääre; Ranna	Vallavolikogu 28.02.2007. a otsusega nr 27
20.	DP 05-154	Kudjape küla Oolu	Vallavolikogu 25.10.2006. a otsusega nr 149
21.	DP 04-096	Kudjape küla Pargi	Vallavolikogu 25.02.2009. a. otsusega nr 20
22.	DP 01-003	Kudjape küla Riksu	Vallavolikogu 12.09. 2006. a otsusega nr 71
23.	DP 04-088	Kudjape küla Ringi, Raja, Äri, Kauba, Tankla	Vallavalitsuse 29.03.2005. a korraldusega nr 180
24.	DP 05-129	Kudjape küla Tammiku	Vallavolikogu 31.05.2006. a. otsusega nr 82

Jrk nr	DP nr	Detailplaneeringu nimi	Kehtestatud
25.	DP 04-107	Kudjape küla Tööstuse 7	Vallavalitsuse 03.03.2005. a korraldusega nr 76
26.	DP 04-093	Kudjape küla Välja-Jaani	Vallavalitsuse 16.11.2004. a korraldusega nr 595
27.	DP 03-039	Laadjala küla Metsa-Juhani	Vallavolikogu 20.10.2004. a otsusega nr 274
28.	DP 03-063	Laheküla küla Aida	Vallavolikogu 26.01.2005. a otsusega nr 13
29.	DP 06-187	Laheküla küla Aida ja Oru	Vallavolikogu 26.02.2008. a otsusega nr 15
30.	DP 06-184	Laheküla küla Jalaka	Vallavolikogu 28.01.2009. a otsusega nr 4
31.	DP 01-004	Laheküla küla Laskebaasi	Vallavolikogu 22.05.2002. a otsusega nr 36
32.	DP 03-070	Laheküla küla Pireti	Vallavolikogu 26.01.2005. a otsusega nr 14
33.	DP 06-169	Laheküla küla Sidema	Vallavolikogu 04.06.2008. a otsusega nr 43
34.	DP 03-059	Lilbi küla Laise	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 136
35.	DP 05-114	Lilbi küla Mora	Vallavolikogu 12.12.2001. a otsusega nr 96
36.	DP 02-010	Lilbi küla Moto	Vallavolikogu 22.05.2002. a otsusega nr 37
37.	DP-07-32	Lilbi küla Sikametsa	Vallavolikogu 29.04.2009. a otsusega nr 34
38.	DP 05-149	Mullutu küla Tamme	Vallavolikogu 31.01.2007. a otsusega nr 14
39.	DP 07-015	Muratsi küla Jalaka	Vallavolikogu 24.09.2008. a otsusega nr 80
40.	DP 02-038	Muratsi küla Kalde	Vallavolikogu 28.02.2007. a otsusega nr 28
41.	DP 03-057	Muratsi küla Kibuvitsa	Vallavolikogu 25.02.2004. a otsusega nr 195
42.	DP 02-008	Muratsi küla Lahe	Vallavolikogu 03.04.2002. a otsusega nr 17
43.	DP 04-083	Muratsi küla Laheotsa	Vallavalitsuse 03.02.2005. a korraldusega nr 75
44.	DP 03-056	Muratsi küla Läänetanava	Vallavolikogu 17.11.2004. a otsusega nr 293
45.	DP 02-024	Muratsi küla Muratsi	Vallavolikogu 16.07.2003. a otsusega nr 102
46.	DP 04-092	Muratsi küla Männi, Paberitsi	Vallavalitsuse 28.12.2004. a korraldusega nr 663
47.	DP 05-156	Muratsi küla Nõlvaku	Vallavolikogu 28.02.2007. a otsusega nr 29
48.	DP 05-118	Muratsi küla Rohu	Vallavalitsuse 09.09.2005. a korraldusega nr 465
49.	DP 06-012	Muratsi küla Salumäe I mt	Vallavolikogu 24.09.2008. a otsusega nr 79
50.	DP 06-176	Muratsi küla Salumäe II mt	Vallavolikogu 29.04.2009. a otsusega nr 35
51.	DP 04-082	Muratsi küla Teeääre	Vallavalitsuse 28.12.2004. a korraldusega nr 664
52.	DP 04-073	Muratsi küla Tiikli	Vallavolikogu 20.12.2004. a otsusega nr 315
53.	DP 04-079	Muratsi küla Uielupõllu	Vallavolikogu 26.05.2004. a otsusega nr 226
54.	DP 04-101	Muratsi küla Vana-Villemi	Vallavalitsuse 28.12.2004. a korraldusega nr 661
55.	DP 05-135	Muratsi küla Välja	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 137
56.	DP 01-000	Mändjala küla Ave	Vallavolikogu 24.10.2001. a otsusega nr 82
57.	DP 04-094	Mändjala küla Juhani	Vallavalitsuse 12.10.2004. a korraldusega nr 524

Jrk nr	DP nr	Detailplaneeringu nimi	Kehtestatud
58.	DP 06-179	Mändjala küla Järvevahe	Vallavolikogu 04.06.2008. a otsusega nr 42
59.	DP 06-005	Mändjala küla Jürna	Vallavolikogu 25.10. 2006. a otsusega nr 148
60.	DP 06-010	Mändjala küla Kivikadariku	Vallavolikogu 23.07.2008. a otsusega nr 66
61.	DP 03-060	Mändjala küla Laise	Vallavolikogu 31.01.2007. a otsusega nr 11
62.	DP 01-012	Mändjala küla Mändjala puhkeranna	Vallavolikogu 03.07.2002. a otsusega nr 54
63.	DP 03-162	Mändjala küla Männi	Vallavolikogu 20.10.2004. a otsusega nr 272
64.	DP 04-089	Mändjala küla Männisalu	Vallavalitsuse 16.11.2004. a korraldusega nr 582
65.	DP 05-120	Mändjala küla Pajapõllu	Vallavalitsuse 09.09.2005. a korraldusega nr 465
66.	DP 05-147	Mändjala küla Rävandi	Vallavolikogu 31.01.2007. a otsusega nr 12
67.	DP 05-104	Mändjala küla Tiidreku	Vallavalitsuse 08.08.2005. a korraldusega nr 388
68.	DP 06-185	Mändjala küla Vilbase	Vallavolikogu 23.01.2008. a otsusega nr 4
69.	DP 03-044	Nasva küla Ehituse II; Lepiku II	Vallavolikogu 25.02.2004. a otsustega nr 192 ja 193
70.	DP 06-201	Nasva küla Indreku	Vallavolikogu 18.04.2007. a otsusega nr 50
71.	DP 04-111	Nasva küla Lapi	Vallavolikogu 20.12.2006. a otsusega nr. 180
72.	DP 07-008	Nasva küla Paadiku	Vallavolikogu 25.03.2009. a otsusega nr 27
73.	DP 02-015	Nasva küla Roo	Vallavolikogu 20.11.2002. a otsusega nr 8
74.	DP 07-018	Nasva küla Tiidu	Vallavolikogu 23.04.2008. a otsusega nr. 34
75.	DP 04-000	Nõmme küla Kaarma põhikooli	Vallavolikogu 20.10. 2004. a otsusega nr 273
76.	DP 04-084	Parila küla Kaasiku	Vallavalitsuse 28.12.2004. a korraldusega nr 662
77.	DP 02-026	Parila küla Väikelahes, Suurelahes	Vallavalitsuse 14.06.2003. a korraldusega nr 86
78.	DP 03-058	Praakli küla Laise	Vallavolikogu 20.10.2004. a otsusega nr 275
79.	DP 06-229	Praakli küla Lootuse	Vallavolikogu 23.01.2008. a otsusega nr.3
80.	DP 03-054	Praakli küla Piibehe	Vallavolikogu 24.03.2004. a otsusega nr 208
81.	DP 04-416	Praakli küla Uue-Nigula	Vallavolikogu 19.04.2006. a otsusega nr 58
82.	DP 02-023	Pähkla küla Kuuse	Vallavolikogu 12.09.2002. a otsusega nr 72
83.	DP 02-032	Pähkla küla Maripuu	Vallavolikogu 14.05.2003. a otsusega nr 87
84.	DP 05-128	Pähkla küla Tiigi	Vallavalitsuse 09.09.2005. a korraldusega nr 465
85.	DP 02-022	Sikassaare küla Andrusse	Vallavolikogu 25.02.2004. a otsusega nr 194
86.	DP 05-159	Sikassaare küla Antsu	Vallavolikogu 31.05.2004. a otsusega nr 83
87.	DP 02-017	Sikassaare küla Leemeti	Vallavolikogu 29.01.2003. a otsusega nr 42
88.	DP 06-008	Sikassaare küla Põlluvälja	Vallavolikogu 31.01.2007. a otsusega nr 13

Jrk nr	DP nr	Detailplaneeringu nimi	Kehtestatud
89.	DP 05-142	Sikassaare küla Ringi	Vallavolikogu 31.05.2006. a otsusega nr 81
90.	DP 06-016	Sikassaare küla Ränga	Vallavolikogu 30.05.2007. a otsusega nr 63
91.	DP 05-115	Sikassaare küla Sarapuupõllu; Tiigi	Vallavolikogu 19.07.2006. a otsusega nr 112
92.	DP 05-153	Tõrise küla Jätkuvalt vaba m/ü detailplaneering	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 139
93.	DP-06-153	Tõrise küla Risti-Jaani	Vallavolikogu 29.04.2006. a otsusega nr 36
94.	DP 03-040	Upa küla Andruse, Tooma, Brandi, Kännu	Vallavolikogu 28.04.2004. a otsusega nr 220
95.	DP 02-007	Upa küla Jurna	Vallavolikogu 18.12.2002. a otsusega nr 30
96.	DP 02-030	Upa küla Kaarli-Mihkli V	Vallavolikogu 28.04.2004. a otsusega nr 219
97.	DP 02-009	Upa küla Madise	Vallavolikogu 17.09.2003. a otsusega nr 145
98.	DP 02-020	Upa küla Riinu, Õuna	Vallavolikogu 03.07.2002. a otsusega nr 53
99.	DP 02-020	Upa küla Riinu, Õuna	Vallavolikogu 03.07.2002. a otsusega nr 52
100.	DP 06-183	Upa küla Sarapuumetsa	Vallavolikogu 28.01.2009. a otsusega nr 3
101.	DP 02-025	Vaivere küla Endu II	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 140
102.	DP 03-047	Vaivere küla Kenaksemäe	Vallavolikogu 22.10.2003. a otsusega nr 147
103.	DP 03-050	Vaivere küla Kõrtsisauna	Vallavolikogu 26.05.2004. a otsusega nr 227
104.	DP 02-048	Vaivere küla Kärdu peakraavi ümbrus	Vallavolikogu 24.03.2004. a otsusega nr 209
105.	DP 07-003	Vaivere küla Mustika, Maasika	Vallavolikogu 23.09.2009. a. otsusega nr 66
106.	DP 05-131	Vaivere küla Pärnametsa	Vallavolikogu 27.09.2006. a otsusega nr 142
107.	DP 06-015	Vatsküla küla Mäe	Vallavolikogu 25.07.2007. a otsusega nr 123
108.	DP 07-029	Vestla küla Jalakametsa	Vallavolikogu 27.01.2010. a. otsusega nr 3

LISA 4

Maardlad

Allikas Keskkonnaregistri maardlate andmed *Koondbilanss 2007* internetis

(aadress: http://www.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=280&menu_id=29; viimane külastuspäev 25.03.2009)

Jrk nr	Reg. kaart*	Nimetus (asupaik - vald)	Maardla kasutusala/maavara**	Varud*** (tuh.t)
1.	42	Kaarma	0902	2842,5
	42	<i>Kaarma dolomiidikarjäär - OÜ Saare Dolomiit-Väokivi</i>	<i>0902</i>	<i>725,5</i>
2.	100	Pelisoo	0201	1163
	100	<i>Kuumi turbatootmisala - OÜ MV Turvas</i>	<i>0201</i>	<i>265</i>
3.	100	Pelisoo	0202	445,8
	100	<i>Kuumi turbatootmisala - OÜ MV Turvas</i>	<i>0202</i>	<i>15,8</i>
4.	121	Piila	0201	4018,5
		<i>Piilasoo turbatootmisala - OÜ MV Turvas</i>	<i>0201</i>	<i>772</i>
5.	121	Piila	0202	423,4
		<i>Piilasoo turbatootmisala - OÜ MV Turvas</i>	<i>0202</i>	<i>176,3</i>
6.	128	Ärase	1205	94,5
7.	190	Kopli	0902	16,3
	190	<i>Kopli dolomiidikarjäär - Volli Sai „Dolokivi“</i>	<i>0902</i>	<i>16,3</i>
8.	242	Mullutu-Suurlahe	0400	1002,1
	242	<i>Suurlaht II - AS Kuressaare Sanatoorium</i>	<i>0400</i>	<i>51,1</i>
9.	447	Tahula	1103	3737
10.	475	Pelisoo	1203	3152
11.	499	Tõrise	1203	273
	499	<i>Tõrise karjäär - Saarte Teedevalitsus</i>	<i>1203</i>	<i>37</i>
12.	499	Tõrise	1205	563
	499	<i>Tõrise karjäär - Saarte Teedevalitsus</i>	<i>1205</i>	<i>62</i>
13	806	Mirje	1207	87,5
	806	<i>Mirje liivakarjäär - AS Saare KEK</i>	<i>1207</i>	<i>87,5</i>

* Riikliku maavarade registri registrikaardi number ** 0201 - hästilagunenud turvas; 0202 - vähelagunenud turvas; 0400 - meremuda; 0902 – viimistlusdolomiit; 1103 - keraamiline savi; 1203 - ehitusliiv; 1205 – ehituskruus; 1207 – täiteliiv. *** Maardla kõik varud kokku, nii aktiivsed (tarbe, reserv) kui ka passiivsed (tarbe, reserv), 2007. aasta lõpu seisuga.

LISA 5

*Taotletavad munitsipaalmaad**Andmed 16.04.2010*

Tähis * Maaüksus/maa-ala, kavandatud kasutus	
M1	VESIAIA mü Abruca küla: üldkasutatav ala (vallale kuuluvad ehitised, üldkasutatava hoone maa, puhke- ja virgestusmaa)
M2	PUHKERANNA mü, Mändjala küla: puhkeala (maakondliku tähtsusega supelrand ja seda teenindav maa-ala)
M3	VÕHMA MNT 6, Aste alevik: puhkeala (külaplats, tervisespordirajad, looduslik roheala)
M4	VÕHMA MNT 2A, Aste alevik: puhkeala (maatulundusmaa, puhketegevuse ja turismi teenindamiseks suunatud ehitised)
M5	EHA TN 2, Aste alevik: puhkeala (hooldatav haljasala, puhketegevuse ja turismi teenindamiseks suunatud ehitised)
M6	ROHEALAD, Aste alevikus Võhma mnt ääres (3 tk): puhkeala (haljasalad elamualade eraldamiseks maanteest)
M7	PARGI mü, Aste alevik: puhkeala (hooldatav haljasala, puhketegevuse ja turismi teenindamiseks suunatud ehitised)
M8	ROHEALA, Aste alevik, Irase pkr ääres: kompensatsiooniala (looduslik roheala)
M9	ROHEALA, Aste alevik Võhma mnt ääres: kompensatsiooniala (looduslik roheala)
M10	KÜLAPLATSi mü laiendus, Laoküla: puhkeala (sotsiaalmaad teenindav parkimisplats)
M11	STAADION Sarapiku tn 7, Aste alevik: üldkasutatav ala (staadioni laiendus)
M12	JAANI mü, Aste küla: puhkeala (hooldatav haljasala, puhketegevuse ja turismi teenindamiseks suunatud ehitised, külaplats, jaanitule koht)
M13	AIAMAA mü, Asuküla küla: maatulundusmaa
M14	PÄRNA mü, Muratsi küla: üldkasutatav ala (sotsiaalmaa)
M15	MÕISAKÜLA külas: puhkeala (maatulundusmaa, külaplats)
M16	KAISVERE ja KÄKU külades: üldkasutatav ala (loomade matmispaik, motokrossiväljak ja parkla)

* *Tähis planeeringu kaardil*