

**Nissi Vallavalitsus
OÜ Pärnu Instituut**

NISSI VALLA ÜLDPLANEERING

Kehtestatud Nissi Vallavolikogu 17.04.2014 otsusega nr 13

**Riisipere
2009/2014**

EESSÕNA

Üldplaneering algatati Nissi Vallavolikogu 21.04.2007. a otsusega nr 24. Üldplaneeringuga koos algatati planeeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Vallal on varem koostatud üldplaneering. Uus üldplaneering algatati sooviga Nissi valla arengukavades ja Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringutega püstitatud eesmärgid elluviia ning muutunud oludes korrigeerida valla ruumilise arengu põhimõtteid.

Nissi valla üldplaneering¹ valmis Nissi valla ja OÜ Pärnu Instituut (endise ärinimega ERKAS Pärnu Instituut OÜ) vahelises koostöös.

Planeeringu koostamisel osales töögrupp:

Peedo Kessel	Nissi vallavanem;
Raivo Tammert	Nissi valla maanõunik;
Andres Pitk	Nissi valla jurist;
Valdeko Palginõmm	Pärnu Instituut, projektijuht (kuni 12.02.2010);
Raimo Klesment	Pärnu Instituut, projektijuht (alates 12.02.2010);
Tuuli Veersalu	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Marek Lind	Pärnu Instituut, maastikuarhitekt-planeerija;
Kristo Säde	Pärnu Instituut, keskkonnaekspert.

Planeeringu koostamisel on osalenud töögrupi töös veel Miina Frank, Taavi Ehrpais, Heiki Pajur, Väino Heinsaar, Marje Suharov, Arvo Upan, Riho Kivisild.

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.

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

SISUKORD

EESSÕNA.....	2
1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED.....	5
1.1. Nissi valla ruumiline areng aastani 2030.....	5
1.2. Ülevaade Harju maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest.....	6
1.2.1. Maakonnaplaneering.....	6
1.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused.....	7
1.2.2.1. Roheline võrgustik.....	7
1.2.2.2. Väärtuslikud maastikud.....	9
1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted.....	11
1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja planeeringulahenduse ruumilise arengu eesmärgid.....	12
2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED.....	13
2.1. Alade reserveerimine.....	13
2.1.1. Elamualad.....	14
2.1.2. Segahoonestusalad.....	16
2.1.3. Tootmisalad.....	17
2.1.4. Üldkasutatavad alad.....	18
2.1.5. Kompensatsioonialad.....	19
2.1.6. Puhkealad.....	20
2.1.6.1. Veekogudega seotud alad.....	21
2.1.7. Maatulundusalad.....	21
2.1.7.1. Väärtuslikud põllumaad.....	23
2.1.8. Kaitstavad alad ja objektid.....	23
2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid.....	23
2.1.8.2. Kultuurimälestised.....	25
2.1.9. Riigikaitsealine ala.....	25
2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud.....	26
2.3. Maa- ja veealadele seatud ehitustingimused.....	26
2.3.1. Ehitustingimused hajaasustatud alal.....	27
2.3.2. Ehitustingimused kompaktselt asustatud alal.....	28
2.3.2.1. Riisipere ja Turba alevikud.....	28
2.3.3. Ehitustingimused miljööväärtuslikul alal.....	28
2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded.....	29
2.3.5. Tingimused roheline võrgustiku alal.....	30
2.4. Taristu.....	31
2.4.1. Teed ja tänavad.....	31
2.5.1.1. Raudtee.....	32
2.5.2. Energeetika.....	33
2.5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	33
3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE.....	35
3.1. Täpsustused ja täiendused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes.....	35
3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta.....	36
3.3. Üldplaneeringu elluviimine.....	37
3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnalises keskkonnas.....	38
3.3.2. Kehtima jäävad planeeringud ja järgnevate koostamise vajadus.....	39
3.3.3. Munitsipaalmaad.....	40

4. ÜLDPLANEERINGU JA PLANEERINGULE KOOSTATUD KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOSD.....	41
4.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise töörühma seisukoht.....	42
4.2. Üldplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed	43
KASUTATUD KIRJANDUS.....	45
LISAD.....	46
JOONISED	
Kaart 1. Nissi valla üldplaneering.....	M 1:25 000
Kaart 2. Nissi valla üldplaneering. Keskused.....	M 1:10 000

1. RUUMILISE ARENGU PÕHIMÕTTED

Üldplaneeringuga määratakse valla üldised arengusuunad ning maakasutus- ja ehitustingimused. Planeering lähtub valla arengukavadega paika pandud eesmärkidest ja strateegiatest.

Nissi vald paikneb Harjumaa edelaosas, maakonna piiri ääres. Naabriteks on põhjasuunal Padise ja Vasalemma vallad, lõunasuunal Märjamaa vald (Rapla maakonnast), idasuunal Kernu vald ja läänesuunal Risti vald (Lääne maakonnast). Valla pindala on 264,9 km², millest metsamaad on ca 50%. Nissi vallamaja asub Riisipere alevikus.

Ruumilist arengut toetavad valda läbivad transpordijõud: Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla põhimaantee, ning kunagine Tallinn-Haapsalu raudtee, mis on säilinud ja elektrifitseeritud kuni Riisipereni. Lisaks läbib Nissi valda Paldiski sadamat Via Balticaga ühendav Vasalemma-Riisipere-Varbola tee.

1.1. Nissi valla ruumiline areng aastani 2030

Nissi valla arengukava 2012-2030² sisaldab põhilisi strateegilisi valikuid. Valikute tegemise aluseks on seatud strateegilised eesmärgid, olemasoleva seisundi ja võimalike arengute ning valdkondade vaheliste seoste analüüs, samuti piirangud kohalikule arendustegevusele. Arengukava sisaldab erinevate huvigruppide koostöös valminud visiooni ja tegevuskava seatud eesmärkide elluviimiseks. Arengukavas on ka toodud tegevuskava lähitulevikuks (kuni 2016).

Valla visioon on seatud aastaks 2030:

- Nissi vald on hinnatud kodukoht
- Nissi valda teatakse kui Tallinna lähedast eheda looduse ning heakorrastatud alevike ja küladega elukeskkonda
- Lapsed saavad kvaliteetse alus- ja põhihariduse kodukohas
- Hea ühistranspordiühendus Keila ja Tallinnaga
- Kohalik aktiivne seltsielu ja ühistegevus loob tugeva kogukonnatunde
- Toimib koostöö teiste omavalitsustega teenuste kvaliteedi ja kättesaadavuse paremaks tagamiseks
- Jätkuvalt tegeletakse põllumajandusega, millest kõnelevad traditsioonilised põllumajandusmaastikud, aga ka muu ettevõtlusega (metsandus, tööstus, teenindus)

Valla visioon toetub elukeskkonna väärtustamisele ja kontrollitud arengule, sotsiaalsetele väärtustele, ühistranspordi (raudtee) ja kergliikluse soodustamisele. Üldplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda arengukavas toodud strateegilistest valikutest.

2 Kinnitatud Nissi Vallavolikogu 14.06.2012. a määrusega nr 5

1.2. Ülevaade Harju maakonnaplaneeringust ja maakonna teemaplaneeringutest

Harju maakonnas on kehtiv maakonnaplaneering alates aastast 1999³. Maakonnaplaneeringut on täpsustatud läbi planeeringu enda uuendamise (kehtestatud madalamate planeeringutega tehtud ettepanekute sissekandmisega) ja teemaplaneeringute koostamise.

Harju maakonnaplaneeringule on koostatud teemaplaneeringud:

- *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud maavanema 11.03.2003 korraldusega nr 356-k), mis käsitleb kahte alateemat: väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustik;
- *Maakonna sotsiaalne infrastruktuur* (kehtestatud maavanema 01.04.2010 korraldusega nr 556-k).

Koostamisel on teemaplaneeringud:

- *Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn - Pärnu - Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0 - 44,0* ning selle keskkonnamõju strateegiline hindamine (algatatud maavanema 13.05.2009 korraldusega nr 1215-k). Ametlikult koostatakse projekti raames kaht maakonna teemaplaneeringut, millega täpsustatakse maantee E67 trassi asukohta Harju ja Rapla maakondades;
- *Maakonna kergliiklusteed* (algatatud maavanema 27.04.2010 korraldusega nr 665-k);
- *Harku-Lihula-Sindi 330 kV elektriliini L503 trassi asukoha määramine* (algatatud maavanema 26.10.2010 korraldusega nr 2018-k).

Alljärgnevalt on peatükkides 1.2.1. ja 1.2.2. toodud ülevaade maakonnaplaneeringust ning teemaplaneeringust *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. Teiste planeeringute põhimõtted on väljendatud üldplaneeringu kaardil vastavalt üldplaneeringu koostamise hetkel kätte saada olnud andmete ulatuses.

1.2.1. Maakonnaplaneering

Harju maakonnaplaneeringu esimene etapp on koostatud 16 teema arengukava koondist ning planeeringu koostamisel lähtuti kahest maakonna seisukohalt olulisemast peaeesmärgist:

- Rahvusvahelisse koostöösse integreeritud ja EL nõudeid sobivalt arvestav maakond.
- Terviklikult ja tasakaalustatult arenenud maakond.

Harju maakonnaplaneeringus on kirjeldatud ja analüüsitud maakonda ajas ning ruumis, välja on toodud probleemid, arengusuunad ja -prioriteedid. Maakonnaplaneeringus on püstitatud eesmärgid ja kavandatud plaan ning abinõud ühiselt püstitatud eesmärkide ellu viimiseks.

Visioon *Harjumaa aastal 2010*:

- terviklikult ja tasakaalustatult arenev;
- keskkonnasõbralik;
- kultuuripärandit hoidev;
- väljaarenenud sotsiaalse ja tehnilise infrastruktuuriga;
- perspektiivikas ja atraktiivne;
- turismi- ja puhkevõimalusi pakkuv.

³ *Harju maakonnaplaneeringu I etapp*. Kehtestatud maavanema 19.04.1999 korraldusega nr 1682-k.

Planeeringus on seatud Harju maakonna arengueesmärgid sotsiaalsele ja tehnilisele infrastruktuurile ning majandusele.

Sotsiaalne infrastruktuur:

- turvalise elukeskkonnaga maakond;
- haritud ja tööjõuturul konkurentsivõimelised elanikud;
- sotsiaalselt kaitstud elanikud;
- tervist väärtustavad, sportliku tegevusega haaratud elanikud;
- noorte enesealgatust ja positiivset ellusuhtumist toetav koostööaldis Harjumaa;
- hea tervisega elanikud – haiguste ennetamise, tervise edendamise ning kvaliteetse, efektiivse ja kättesaadava arstiabi kaudu;
- rahvuskultuuritraditsioone, ajalugu ja kultuuripärandit tundvad ning väärtustavad elanikud.

Tehniline infrastruktuur:

- keskkonnanõuetele ja säästva arengu põhimõtetele vastav jäätmemajandus;
- puhas ja ehe looduskeskkond ning loodussõbralikud puhketingimused;
- kaasaja nõuetele vastav infrastruktuur;
- majanduslikult põhjendatud kulutuste ja säästlikult kasutatud ressursside baasil ökonoomselt elektri- ja soojusenergiaga varustatud asumid;
- kaasaegne kogu maakonda hõlmav infosüsteem. Kõigile kättesaadav tõepärane teave;
- elektri- ja postside teenuste kiire kättesaadavus maakonna igas asustatud punktis;
- kogu maakonda hõlmav, hästi toimiv ja keskkonnasõbralik transpordisüsteem;
- puhas, nõutava kvaliteediga vesi.

Majandus:

- tervislik elukeskkond ja säästlikult arenev asustus;
- loodusressursside ratsionaalsel ja säästlikul kasutamisel põhinev majandus;
- rahvusvahelisel turul konkurentsivõimeliste kaupade tootmine ja teenuste pakkumine maksimaalse lisaväärtuse loomisega kohapeal;
- soodne investeerimiskliima ja arenev ettevõtlus;
- efektiivselt toodetud kvaliteetsed ja tervislikud eestimaised toiduained;
- metsa- ja põllumajandusliku maa optimaalne kasutamine nii, et säiliks Eestile iseloomulik maastik ja maakodud;
- efektiivselt rakendatud sadamad, teed, lennuväljad;
- maaelu, kui elustiil.

1.2.2. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Maakonna teemaplaneeringus *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* on analüüsitud looduslike, maastikuliste jm väärtuste ruumilist paiknemist ja omavahelisi suhteid ning kavandatud meetmeid nende säilitamiseks.

1.2.2.1. Roheline võrgustik

Maakonna teemaplaneeringus ei ole roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatusliku *rohelise pinna* määratlemine ja selle majandustegevusest välja jätmine, vaid eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseks põhjendatuma ruumistruktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile.

Rohelises võrgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

- *Tugi- ehk tuumalad* - rohevõrgustiku kandvad elemendid (kõrge väärtusega looduskaitselised, keskkonna#kaitselised jmt alad). Tuumalade lahutamatu osana on rõhutatud äärealasid ja nende tähtsust. *Äärealad* (loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad) ei ole tuumalade pindalade osad, kuid on tuumaladest lahutamatud, nende kandjateks ja moodustamise aluseks. Tuumalade säilitamine toimub eelkõige äärealade rohelse võrgustikuga sobiva maakasutuse kaudu.
- *Rohekoridorid* - siduselemendid (ribastruktuurid, ribastruktuuride sõlmed, astmelauad).
- *Sinine võrgustik* - rohelist võrgustikku rikastavad maa-alad vetevõrgu kalda ulatuses, mis ei asenda rohekoridore igakülgset.

Harjumaale on iseloomulik, et kõik riigi tasandi tuumalad jäävad maakonna äärealadele. Sidususe säilitamiseks on Harjumaal tähistatud, võrreldes meetodiliste soovitustega, piirkondliku tasandi oluliste rohekoridoridena ka väiksema läbimõõduga elemente.

Tabel 1. Rohelise võrgustiku elementide määratlemise hierarhilised tasandid ja morfomeetrilised kriteeriumid Harju maakonna teemaplaneeringus (2003)

Rohelise võrgustiku tasand	Tugiala läbimõõt	Ribastruktuuride läbimõõt	Indeks
Riigi	25...50 km	10...20 km	T6 (K6)
Piirkondlik	5...25 km	2...10 km	T7; T8; T9 (K7; K8; K9)
Kohalik	1...5 km	250 m	T10 (K10)

Üldised rohelse võrgustiku toimimist tagavad nõuded Harju maakonna teemaplaneeringus:

- Maakonna teemaplaneeringuga on seatud tingimused, mille järgimine tagab keskkonna tasakaalu. Suurte tugialade, mis on ühtlasi looduskaitseobjektid, täpsed kasutustingimused tulenevad nende kaitse-eeskirjadest ja kaitsekorralduskavadest. V.t ka ptk 2.1.8.1;
- Rohelise võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade, jne puhul tuleb igal juhul arvestada, et roheline võrgustik jääks toimima;
- Lubatud on arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust;
- Metsakategooria on üldjuhul tulundusmets, välja arvatud väärtuslikud metsad, mis peaksid nende ülesandest ja kasutuskooormusest lähtudes kuuluma kaitsemetsade kategooriasse. Kaitsemetsa kategooriasse on metsaalad arvatud vastavalt tole-aegsele Metsaseadusele. Kaitsemetsa looduslikke tingimusi arvestava ehituskeelu rakendamine toimub planeeringute alusel, milles võib kehtestada ka kohalikke norme (v.t ptk 2.1);
- Hoiduda tuleb riigimetsade sihtotstarbe muutmisest;
- Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tugialas langeda alla 90%;
- Teadvustada tuleb äärealade säilitamise vajadust;
- Tegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi tuleb kooskõlastada maavalitsuse ja Keskkonnaametiga ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele;
- Suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride rajamine. Juhul, kui nende rajamine on mõödapääsmatu, tuleb eriti hoolikalt valida rajatiste asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;

- Konfliktikohtades on vajalik välistada riigimetsamaa sihtotstarbe muutmine. Hoiduda tuleb ka muul viisil rohevõrgustiku toimimist ohustavast maakasutuse sihtotstarbe muutmisest;
- Maakasutuse planeerimisel ja keskkonnale avalduva mõju hindamisel tuleb igal konkreetsel juhul arvestada kõrge viljelusväärtusega põllumaade säilimisega.

Omavalitsuse üldplaneeringu pädevusse on jäetud: 1) teemaplaneeringu andmeid ja soovitusi arvestavate konkreetsete planeeringuliste otsuste tegemine; 2) maakonna ja kohaliku tasandi roheline võrgustiku struktuurielementide piiride täpsustamine; 3) täpsemate kasutustingimuste määramine; 4) teemaplaneeringu eesmärkide täitmiseks kohalike normide kehtestamine s.h tingimuste täpsustamine ehitusmäärusega. Teemaplaneering jätab võimaluse konkreetsete metsastatavate alade määramiseks. Selliste alade selgitamiseks tuleb eelnevalt viia läbi vastavad keskkonnauuringud ja keskkonnamõju hindamine.

Roheline võrgustik on käesoleva üldplaneeringuga täpsustatud, v.t ptk 3.1.

1.2.2.2. Väärtuslikud maastikud

Inimtegevus on läbi ajaloo muutnud maastike ja neid kujundanud. Väärtuslik maastik on lühidalt öeldes mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga esteetiliselt ilus maastik, kus leidub nii kohaliku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele. Maakonna teemaplaneeringu alateema väärtuslikud maastikud käsitleb eelkõige kultuurmaastikku, kuid arvestades maakonnaplaneeringu tasandit ei käsitle detailsemalt linnalise tihehoonestusega alasid.

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*).

Pole olemas absoluutselt väärtuslikke või väärtusetuid maastikke. Siiski võib vastavate hindamismeetoditega määratleda maastikke, millel on teistest suurem väärtus ning mis seetõttu vääriavad säilitamist, hooldamist või meie suuremat tähelepanu. Maakonna teemaplaneeringus määratletakse väärtuslikke maastikke kultuurilis-ajaloolisest, esteetilisest, looduslikust, identiteedi- ning rekreatiivsest ja turismipotentsiaali (ehk puhkeväärtuse) aspektist. Väärtuslikud maastikud peavad olema kaitstud, kuna nad on rahvusidentiteedi kandjad ja osa kultuurilisest pärandist. Väärtuslikel maastikel on oluline tähtsus jõudeolekule ja rekreatsioonile.

Kõigile väärtuslikele maastikele seatakse üldine soovitus maastikuhoolduskavade koostamiseks. Hoolduskavad on aluseks väärtuslike maastike säilitamisele ja taastamisele. Nende põhjal kavandatakse hoolduseks vajalikke meetmeid.

Väärtusliku maastiku piirid täpsustatakse hoolduskavade koostamisel või üldplaneeringus. Väärtusliku maastiku omapärast tulenevalt on väärtuslikele maastikele seatud teatud eritingimusi, mis kehtivad üksnes antud ala piires.

Teemaplaneeringu käigus eristati Harjumaal kokku 31 väärtuslikku tugiala, neist 11 hinnati maakondlikku, võimalikku üleriigilisse ning 20 maakondlikku tähtsusklassi kuuluvaks. Suurtes rohevõrgustiku massiivides on planeeringu käigus eristatud väiksemaid piirkondi, millel on oma

kindel identiteet ja mida saab suuremast rohemassiivist selgelt eristada. Selline eristamine toimus eelkõige kas olemasoleva kaitseala või siis asustusüksus(t)e arvestamisega. Enamik tugialasid omavad ökoloogilis-kompensatoorset tähtsust rohevõrgustiku traditsioonilises tähenduses või on hinnatud unikaalsete loodusobjektidena.

Nissi valla territooriumil asub maakondliku tähtsusega väärtuslik **Valgjärve maastik**: omapärane, järvelubjalasundil paiknev Turvaste Valgejärv on madal ja aeglaselt kinnikasvav veekogu. Järve toitvad allikad kindlustavad lubja pideva moodustumise järvepõhjas. Alkalitroofne järvetüüp on Harjumaal haruldane, enamasti leidub selliseid järvi Pandivere kõrgustiku jalamil. Järve ümbritseb metsane loodusmaastik. Piirkond on kaitse all aastast 1981. Maastikku võivad ohustada kuivendustööd Valgejärve vesikonnas. *Maastiku väärtuste hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringus toodud soovitus koostada kaitsekorralduskava.*

Ajastumaastike mõiste vastab maakonna teemaplaneeringus traditsioonilise kultuurmaastiku mõistele. Teemaplaneeringu käigus eristati Harjumaal rida piirkondi, kus eri ajastutest pärinevate kaartide analüüsi põhjal oli säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster. Paljudes neist ei vastanud kaardil eristatud maastikuosad tegelikkusele, kuna kaardianalüüs ei näita maastikuelementide seisundit.

Välitööde ja maastike hindamise järel jäid Nissi vallas maakonna teemaplaneeringu koostajatel sõelale neli piirkonda, kus ajalooline maastikupilt on enam-vähem jälgitavana säilinud:

- **Aude** – hästi säilinud hajaküla ilusate maastikuvaadetega looklevalt Riisipere-Vasalemma teelt. *Maastiku väärtuste hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringus toodud soovitus leida võimalusi põllumajanduse toetamiseks. Lisaks on seatud maastikule mobiilsidemastide paigutamise piirang.*
- **Nissi-Riisipere** – Edela-Harjumaa tähtsaim asustuskeskus. Nissi kihelkonda on mainitud 1452. a. (Nysse). Asustuse põlisust tõendavad mitmed Nissi ümbruse külanimed Taani Hindamisraamatus, endisaegset külamiljööd võib tajuda Tabara, Mustu jt. kõrvalistes põliskülades. Nissi Maarja kirik on ehitatud 17. saj. Riisipere mõisniku Johann Uexküllil väike perekabel oli Nissis aga juba 1501. a. Kiriku praegune, neogooti stiilis välisilme pärineb aastaist 1871-1873. Vanal kalmistul on taastatud mälestusmärk Esimeses maailmasõjas ja Vabadussõjas langenutele. Riisipere tänase mõisa eelkäija rajati Kivitammi külla juba 13. saj., hiljem jäi see karjamõisaks. Mõisa kaunis klassitsistlik häärber ehitati Vilumäele 1821. a. Riisipere (Riesenberg) mõisahoone kuulub koos Kolga mõisahoonega klassitsistliku ehitusstiili parimate näidiste hulka. Riisipere mõisaansambel saavutas 19. sajandil laialdase kuulsuse, temast kõnelesid paljud reisikirjeldused. Suurejooneline sammuportikus kuue joonia stiilis sambaga kaunistab hoone peafassaadi keskosa. Mõisahoonetes asus pikka aega Riisipere lastekodu ja põhikool, praegu ootab kaunis kuppel- ja sammassaali jt. kunstiväärtustega loss taastamist. Riisipere park rõhutab veelgi kogu ansambli paleelikkust. Põhirõhk oli pargis asetatud suure ja keeruka kaldajoonega tiigile, mis praegu on osaliselt taastatud. Tabara külal on kompleksväärtus 19. saj. II poole miljöö ja hoonestusega. Käänuline külatee, õued puudesalus, uuemaid juurdeehitisi suhteliselt vähe. Analoogiliste väärtustega on ka Viruküla. *Maastiku väärtuste hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringus toodud soovitus koostada maastikule eraldi planeering, hoolduskava ja leida võimalusi põllumajanduse toetamiseks. Lisaks on seatud maastikule mobiilsidemastide paigutamise piirang.*
- **Nurme** – tüüpiline 18. sajandi lõpul ehitatud barokne väikemõis, praegu suures osas varemes. Mõisallee ja pargi säilmed. *Maastiku väärtuste hoidmiseks on maakonna*

teemaplaneeringus toodud soovitus koostada maastikule hoolduskava ja leida võimalusi põllumajanduse toetamiseks.

- **Odulemma** – hästi säilinud maastikumustriga põline ridaküla avarate maastikuvaadete ja suurelt osalt algupäraste hoonetega. Hästi säilinud kiviaiad ja külavahelised karjateed. Ümberehitisi vähe. *Maastiku väärtuste hoidmiseks on maakonna teemaplaneeringus toodud soovitus koostada maastikule hoolduskava ja leida võimalusi põllumajanduse toetamiseks.*

Ajaloolised- või ajastumaastikud jaotuvad Harjumaal üksikehitise-, küla-, mõisamaastikeks, millele lisanduvad suuremad ja mitmekesisemad kompleksid. Töös on proovitud vältida ajastumaastike kattumist väärtuslike maastikega, ehkki kohati on selline eristamine tinglik. Võrreldes väärtuslike loodus- ja puhkemaastikega on algupärased ajastumaastikud vähem tuntud, kuid väärivad kohaliku eripära toetamiseks säilitamist kohalikul ja piirkondlikul tasandil ning vastavat maastikuhooldust. Maastikuhooldus algab maastikuhoolduskava koostamisest, mis on aluseks tööde ja vahendite planeerimisel ja hooldustoetuste taotlemisel.

Väärtuslikke maastikke on käesoleva üldplaneeringuga täiendatud, v.t ptk 3.1.

1.3. Asustus ja asulate omavahelised suhted

Nissi valla moodustavad Riisipere ja Turba alevikud ning 17 küla: Aude, Ellamaa, Jaanika, Kivitammi, Lehetu, Lepaste, Madila, Munalaskme, Mustu, Nurme, Odulemma, Rehemäe, Siimika, Tabara, Vilumäe, Viruküla ja Ürjaste. Alevikud on vallas tugevad kohalikud keskused, Riisipere on ka administratiivseks keskuseks. Üsikuid teenuseid pakuvad veel mitmed külad, suurimad: Ellamaa küla (puukool), Munalaskme küla (hooldekodu). 60...65% valla tööelistest elanikest töötab väljaspool valda, peamiselt Keila linnas ja Tallinnas.

Tabel 2. Tõmbekeskused

IV tasandi tõmbekeskus	III tasandi tõmbekeskus	II tasandi tõmbekeskus	I tasandi tõmbekeskus
<i>Tallinn</i>	<i>Tallinn ja Keila linn, Turba alevik</i>	<i>Riisipere ja Turba alevikud</i>	<i>Riisipere ja Turba alevikud</i>
Maakonnakeskus; põhiliseks iseloomustajaks on teenuste kätte saadavus, mõju ulatub üle maakonna piiride.	Piirkonna keskus; põhiline iseloomustaja on gümnaasiumi (keskkooli) olemasolu; pakutavate episoodiliste teenuste arv on suurem.	Põhikool, postkontor, kauplused, apteek, hambaravi, perearst, spordirajatis, kultuurimaja, raamatukogu; omab suhteliselt suure elanike arvuga tagamaad, mõjupiirkonna põhiline kujundaja on põhikooli teeninduspiirkond.	Kohalik keskus: lasteaed-alkool, kauplus; esmased teenused.

Nissi vald kuulub elanike arvu järgi Harjumaal väiksemate valdade sekka. 2011. aasta seisuga oli vallas 3100 elanikku (rahvastiku tihedusega 12,1 in/km²). Ligikaudu 2/3 asustusest on koondunud alevikesse. Elanike arvu järgi on suuremad külad Lehetu, Ellamaa ja Munalaskme. Rahvastiku

arvus viimastel aastatel suuri muutusi pole toimunud.

1.4. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja planeeringulahenduse ruumilise arengu eesmärgid

Üldplaneeringu koostamisel lähtuti planeerimisseaduse §-st 8 Üldplaneering.

Üldplaneeringuga paralleelselt on koostatud üldplaneeringu keskkonnamõtjude strateegiline hindamine, mille tulemusi on arvestatud planeeringu põhilahenduses.

Üldplaneering on koostatud kooskõlas Harju maakonnaplaneeringu ja maakonna teemaplaneeringutega, arvestades Nissi valla arengukavasid, järgides õigusakte ja norme ning head planeerimistava.

Ruumilise arengu kavandamisel on seatud eesmärgiks tasakaalustada maakasutamist arvestades kujunenud majanduslikku, sotsiaalset, kultuurilist ja looduslikku keskkonda. Koostatava üldplaneeringu põhilahendus ei näe ette muudatusi olemasolevate strateegiliste objektide (nagu olulisemad transpordikoridorid, väärtuslikud looduslikud alad, jmt) seas. Planeeringu põhilahendus seab raamistiku hoonestuse rajamisele (s.h kõrgema asustustihedusega alade tihendamiseks) läbi maakasutamise- ja ehitustingimuste määramise.

Valla prioriteet on maakasutamisse suhtuda säästvalt. Selleks soovitakse vältida hajaasustusse varem asustamata aladele kompaktse asustuse ja/või hoonestuse teket. Soositakse eelkõige alevikes ja külade selgelt eristuva hoonestusega aladel võtta kasutusele esmajärjekorras tühjad hoonestamata alad. Sealjuures peab järgima piisava roheluse säilimist, mis on iseloomulik alevikele ja külamiljööle ning rikastab elukeskkonda.

2. MAA- JA VEEALADE KASUTAMISTINGIMUSED

Käesolevas peatükis on toodud maa- ja veealade kasutamistingimused, ning nendele aladele laienevad ehitustingimused. Viimaseid on täpsustatud lisaks piirkondade kaupa, s.h eraldi on väljatoodud alevikke puudutav. Üldplaneeringuga kavandatakse tegevusi tulevikuks. Selleks on kasutusele võetud terminid *alade reserveerimine* ja *juhtotstarve*.

2.1. Alade reserveerimine

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et vastavalt üldplaneeringu eesmärkidele (vt ptk 1) on täpsustatud ja/või täiendatud teatud vee- või maa-ala kehtivaid maakasutamise- ja ehitustingimusi või on ala reserveeritud senisest sihtotstarbest erinevaks maakasutamiseks. Reserveeritud kasutamiseks 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.

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 on ala põhimõtteline kasutusviis, s.t et kogu tegevus sellel alal on allutatud juhtotstarbest tulenevale eesmärgile. Nt elamuala tähendab sellist ala, mille peamiseks maakasutamise viisiks on elamumaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutamiseviisid nagu haljastus, äri, liiklus, jmt; tootmisalal on peamiseks maakasutamise viisiks tootmismaa ja sellega seonduvad kõrvalkasutamiseviisid 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 3). Loendi koostamisel on arvestatud üldplaneeringu tasemega ja ühildatavust õigusaktidega, näiteks katastriüksustele määratavate maa sihtotstarvetega (kaitsealune maa, maatulundusmaa, jne). Planeeringuga ei pea määrama kõiki tabelis toodud juhtotstarbeid, vaid konkreetse piirkonna/küla/kvartali seisukohast vajalikke.

Käesoleva planeeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid, või alaliigid). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 40 % kaardil piiritletud kasutusala mahust (v.a segahoonestusala, v.t ptk 2.1.2). 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, või detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel läbi maakorralduslike tegevuste.

Tabel 3. 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 tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad.
A	<i>Üldkasutatav ala</i>	Üldkasutatavate ehitiste 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.
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.
	<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.
R	<i>Riigikaitsealine ala</i>	Riigikaitsealaste ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala.

Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel/juhtudel määratakse projekteerimis- ja ehitustingimused detailplaneeringuga. Detailplaneeringu kohustuse puudumisel lähtutakse üldplaneeringust ja valla poolt väljastatud projekteerimistingimustest⁴.

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.

Elamualad on diferentseeritud piirkondade põhiselt vastavalt alal lubatud kõrvalkasutustele. Elamualadel on lisatud täiendavad kitsendused. Elamualade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on tabelis 4, lubatud kõrvalkasutused on toodud kursiivis.

⁴ Aluseks planeerimisseaduse § 3 lg 2.

Tabel 4. Elamualadel lubatud⁵ maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed ⁶	Alade juhtotstarve					
	Elamuala E1	Elamuala E2	Elamuala E3	Elamuala E4	Elamuala E5	Elamuala EK
Elamumaa (kuni 2 korrust)	+	+	+	+	+	
<i>Paaris- ja ridaelamud lubatud</i>		+	+			
Elamumaa (3 ja enam korrust)						+
<i>Ärimaa</i>		+	+	+	+	+
<i>Sotsiaalmaa</i>	+	+	+	+	+	+
<i>Transpordimaa</i>	+	+	+	+	+	+
<i>Maatulundusmaa</i>				+	+	
<i>Tootmismaa</i> *	+	+	+	+	+	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+	+	+	+	+	

* Tootmismaa on lubatud ainult tehnorajatiste ehitamiseks.

Kompaktselt asustuse moodustavad elamualad E1, E2, E3 ja EK (v.t ka tabel 5). Elamualade reserveerimisel hajaasustusse (E4, E5) on arvestatud, et tulevikus suureneb ühepereelamute osakaal. Kompaktselt asustatud aladel on elamualadel tähtis väiksema ja suurema korruselisusega elamute kokkusobitamine; ei ole soovitatavad eriti järsud mahulised üleminekud (nt kahelt korruselt viiele ja enam). Soovitatav on lähtuda reeglist - mida suuremamahulised on hooned, seda suurem peab olema ehituskrunt. (V.t ka ptk 2.2).

Tabel 5. Hoone(te) ehitamisõiguse tagav krundi miinimum suurus elamualal

Elamuala	E1	E2 *	E3	E4	E5	EK
Krundi minimaalne⁷ suurus (m²)	1500	1500/ 3000	3000	5000	15000	3000

* Krundisuurused on eristatud: 1500 m² – ühepereelamu / 3000 m² – mitmepereelamu, ärihoone, ühiskondlik hoone.

Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Detailplaneeringuga on soovitatav planeeritavale alale anda sarnane ilme kogu planeeringuala ulatuses.

Soovitatav ei ole kavandada kaasomandit maa-alade kruntimisel kuni 2-kordsetele elamutele, erandiks on garaažid. Elamualadel ei ole väljatoodud hooajalise otstarbega hoonestust (suvilad), kuna vald ei garanteeri hooajalise hoonestusele aastaringseid sotsiaalseid teenuseid (s.h teedele talihooldust).

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

6 Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrus nr 155, *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord*.

7 Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul. Nendel juhtudel võib moodustada krundi minimaalsuurusega 30 m².

Käesoleva üldplaneeringu mõistes on:

- kuni 2-kordsed elamud ühepereelamu, mitmepereelamu (paarismaja⁸, ridaelamu⁹, 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 parkimine¹⁰ 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.

Üldplaneeringuga on kavandatud perspektiivsete elamurajoonide arendamine ja tehnilise infrastruktuuri järeleaitamine arenevale elamuehitusele. Aktiivsemad piirkonnad on Riisipere ja Turba alevikud. Perspektiivsed alad jäävad Ellamaa, Lehetu ja Munalaskme külladesse. Ehituslikult olulistel või suurematel väljakujunemata struktuuriga aladel võib vallavalitsus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist. Konkurs on kohustusliku maketi nõudega.

Täielikult või osaliselt metsastatud elamualal on kohustus säilitada kõrghaljastus. Kuni 3000 m² suurusel elamukrundil vähemalt 20%, 3000...5000 m² suurusel elamukrundil vähemalt 30 %, üle 5000 m² suurusel elamukrundil vähemalt 50 % ulatuses planeeritud elamuala krundi pindalast. Tervikliku elamupiirkonna rajamisel võib kõrghaljastusega alad koondada ühtseks haljasalaks, mille osakaal ei või langeda alla 40% elamupiirkonna kogupindalast. Kõrghaljastuse protsent on täiskasvanud puude võra projektsiooni osakaal kogu krundi pindalast. Lubatud on täiendavalt puude ja põõsaste juurdeistutamine.

Elamualadel on Nissi Vallavalitsusel õigus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist kõigile viie ja enama korrusega hoonetele ja/või suurema kui 750 m² ehitisealuse pindalaga¹¹ hoone kavandamisel. Konkurs on kohustusliku maketi nõudega.

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

2.1.2. Segahoonestusalad

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

Ehituskrundi miinimumsuurus, mis saab ehitusõiguse on **1500 m²**. Miinimumsuuruse lubamise eelduseks on, et kavandatav tegevus mahub oma ruumiliste vajadustega (s.h normatiivne parkimine ja meeldiv keskkond) krundile ära. Krundisuurusi ei arvestata teede-tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste ning sotsiaalobjektide (nt haljasala) puhul.

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

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

10 Parkimiskohtade arv määratakse detailplaneeringu lähtesisukohtades või projekteerimistingimustes.

11 Hoone ehitisealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka hoone väljaulatuvad osad ning sammastel olev hoone osa. Hoone ehitisealune pind määratakse 1 m² täpsusega.

Segahoonestusalal on Nissi Vallavalitsusel õigus nõuda planeerimisalase arhitektuurikonkursi korraldamist. Konkurss on kohustusliku maketi nõudega.

Reserveeritud alad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega S.

Tabel 6. Segahoonestusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve Segahoonestusala S
Elamumaa*	+
Ärimaa	+
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Tootismaa**	+
Transpordimaa	+
Kaitsealune maa	+
Üldkasutatav maa	+

* Eelistatud on kuni kolme korrusega elamud ning neid teenindavad ehitised.

** Tootismaal on lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine.

2.1.3. Tootmisalad

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

Käesolevas üldplaneeringus on reserveeritud tootmisalad, mis hõlmavad endas ka tootmiseks vajalikke alasid (nt ladustamisplatse). Täiendavalt on planeeringusse kantud 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 kasutusele võtta enne uute, varem tootmisest puutumata, alade hoonestamist. Tootmisaladele ehitiste ehitamisel¹² tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid.

Tootmisalade kavandamisel ei ole otsest eesmärki ühte tootmist eelistada teisele, siiski on alevikes eelistatud väiksemat saastet põhjustavad tootmiseliigid.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud järgmised tootmisalad:

- T1 - ettevõtted, mille tootmistehnoloogia vajab insener-tehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks;

12 Ehitamine on: 1) ehitise püstitamine; 2) ehitise laiendamine; 3) ehitise rekonstrueerimine; 4) ehitise tehnosüsteemide muutmine; 5) ehitise lammutamine.

- T2 - maavarade kasutamiseks ja kaevandamiseks ette nähtud maa-ala;
- T3 - puhastusseadmete alune, nende laiendamiseks ja teenindamiseks vajalik maa;
- T4 - ettevõtted, mille tootmistehnoloogia ei vaja insener-tehnilisi meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindavate infrastruktuuride rajamine.

Tootmisaladel lubatud kõrvalkasutused on toodud tabelis 7 kursiivis.

Tabel 7. Tootmisaladel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Alade juhtotstarve			
	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>	<i>Tootmisala</i>
	T1	T2	T3	T4
Tootmismaa	+	+	+	+
Mäetööstusmaa		+		
<i>Turbatööstusmaa</i>		+		
<i>Jäätmeoidla maa</i>			+	
<i>Maatulundusmaa</i>		+		
<i>Ärimaa</i>	+	+	+	+
<i>Üldkasutatav maa</i>	+		+	+
<i>Transpordimaa</i>	+	+	+	+

Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga.

Tootmisaladel on kohustus vähemalt 25 % planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid), v.a maavara kaevandamise alad, kus tagatakse kaevandamisloa nõuded.

Jäätmemajanduse arengut määravad Nissi vallas jäätmekava ja jäätmehoolduseeskiri. Nende kohane tegevus ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Nissi vallas asuvad Mustu ja Turba prügilad on suletud. Üldplaneeringu kaardile on kantud suletud prügilate ümber ettevaatusprintsipiibiste lähtudes keskkonnahäiringuala¹³, kus võib vald seada tegevustele piiranguid.

Üldplaneeringu kaardile on tootmisalad kantud tähisega T (T1...T5).

2.1.4. Üldkasutatavad alad

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).

Üldkasutatavale alale laieneb planeeringualase arhitektuurikonkursi korraldamise tingimused, analoogselt segahoonestusalale.

¹³ Keskkonnahäiring on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sh keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata.

Vabaõhuürituste ja rahvakogunemiste tarbeks reserveeritakse:

- ala Ellamaa rahvamaja juures;
- ala Riisipere alevikus, vallamaja ümbrus;
- Tabaraküla maaüksus Tabara külas;
- park Turba alevikus;
- Turba alevikus Raba tn ja endise Tallinn-Haapsalu raudteega piirnev ala.

Riisiperes asub Nissi kalmistu, millele on reserveeritud alad arvestades võimaliku laiendamist. Kalmistu ümber on kavandatud **50 m** laiune keskkonnahäiringuvöönd. Sellesse vööndisse on keelatud rajada ehitisi ning planeerida maakasutust, mis võib põhjustada kalmistul müra, v.a kalmistut teenindavad rajatised.

Üldkasutatavate alade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on alljärgnevas tabelis, lubatud kõrvalkasutused on toodud kursiivis.

Tabel 8. Üldkasutataval alal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve
	Üldkasutatav ala
	A
Ühiskondlike ehitiste maa	+
Üldkasutatav maa	+
<i>Ärimaa</i>	+
<i>Tootismaa *</i>	+
<i>Transpordimaa</i>	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+

** Tootismaa on lubatud ainult tehnoajalist ehitamiseks.*

Üldkasutatavad alad on kantud üldplaneeringu kaardile oranži värviga ning tähistatud A

2.1.5. Kompensatsioonialad

Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Üldjuhul on kompensatsioonialad koondunud aktiivselt kasutatavate alade vahetusse lähedusse (nt linnade või alevike piirile, reserveeritud elamualade piirile). Eesmärk on mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku.

Kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). Majapidamine käesolevas planeeringus elamumaale rajatud elamu koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonete ja õuemaaga. Kompensatsioonialal lubatud kõrvalkasutused on toodud tabelis 9 kursiivis.

Kompensatsioonialad on reserveeritud peamiselt transpordi- ja tootmisobjektidest tulenevate mõjude vähendamiseks. Riisipere ja Turba alevike territooriumil ei ole kompensatsiooni alasid

reserveeritud olemasoleva maakasutuse intensiivsuse tõttu.

Tabel 9. *Kompensatsioonialal lubatud maakasutuse sihtotstarbed*

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve Kompensatsiooniala K
Maatulundusmaa	+
<i>Elamumaa *</i>	+
<i>Üldkasutatav maa</i>	+
<i>Tootmismaa **</i>	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+

* Olemasolev elamumaa (s.h eluaseme kohtade maa).

** Tootmismaa on lubatud ainult tehno-rajatiste 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.

Maakonna tasandil on koostatud *Harjumaa turismi arengustrateegia 2015 ja tegevuskava 2010¹⁴*. Nissi valla seisukohalt tuuakse välja puhketegevuste suurt potentsiaali, mis peamiselt avaldub aktiivse puhkuse sihtkohtade olemasolus. Head logistilised ühendused maakonna keskusega ja looduslikud ressursid võimaldavad edendada eelkõige tervisespordile suunatud puhkealasid. Arendusvaldkondadena tuleks kaaluda veel pärandi- ja loodusturismi.

Arengustrateegia visiooni kohaselt on aastal 2015 Harjumaa koos Tallinnaga Euroopas tuntud ja Läänemere regionis tunnustatud ning aastaringselt atraktiivne tervise-, pärandi-, ja loodusturismi ning aktiivse puhkuse sihtkoht.

Nissi valla puhkemajandusele on metsamaade suure osakaalu tõttu (ca 50% vallast) oluline ka riigimetsade areng. Vallas tegutseb riigimetsa majandamise keskuse Harjumaa metskond.

Käesoleva üldplaneeringuga on reserveeritud puhkealasid põhimõttel:

- P1 - puhkeala hoonete¹⁵ ehitamise õigusega: hooldatavad haljasalad kuhu võib ehitada vaid rajatisi;

14 Kinnitatud maavanema 25.09.2006. a. korraldusega nr 1774-k

15 Ehitised on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Ehitised jagunevad hooneteks ja rajatisteks. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitised. Rajatis on mis tahes ehitised, mis ei ole hoone. Rajatis muutub hooneks, kui see ehitatakse näiteks ümber nii, et tekib siseruum.

- P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

Puhkealadel lubatud kõrvalkasutused on toodud tabelis 10 kursiivis.

Tabel 10. Puhkealadel lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Alade juhtotstarve	
	<i>Puhkeala</i>	<i>Puhkeala</i>
	P1	P2
Üldkasutatav maa	+	+
Ärimaa		+
<i>Tootmismaa *</i>	+	+
<i>Transpordimaa</i>	+	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+	+
<i>Maatulundusmaa</i>	+	+

* *Tootmismaa on lubatud ainult tehno- ja ajanduse ehitamiseks.*

Puhkealadena on Nissi vallas reserveeritud alad vastavalt valla arengu vajadusi arvesse võttes. **Puhkealad on kantud üldplaneeringu kaardile tähisega P (P1 ja P2).**

2.1.6.1. Veekogudega seotud alad

Veekogu kalda kasutamistingimused on järgmised:

- ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestada kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu võõnditega;
- uute hoonete rajamisel veekogude kalda-aladele tagada pääs veekogu kallasrajale.

Avalikult kasutatavatel veekogudel¹⁶ (Valgejärv, Järvetsa [Järveotsa] järv, Nurmse järv, Lehetu järv, Riisipere (pais)järv, Munalaskme oja, Hingu oja, Kloostri jõgi, Pennu oja ja Ellamaa oja) on kallastel kallasrada laiusega 4 m, mida mööda võib vabalt ja takistamatult liikuda. Kallasraja laiust arvestatakse kaldanõlva ülemisest servast, lugedes kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelist maariba.

2.1.7. Maatulundusalad

Maatulundusala on valdavalt põllumajanduseks ja metsamajanduseks ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud 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 maakatastriseadusest. Maareformi ajal õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel, maa ostueesõigusega erastamisel, vaba metsamaa ja põllumajandusmaa erastamisel ning maa riigi omandisse jätmisel määrab maa sihtotstarbe Nissi Vallavalitsus senise maakasutuse alusel. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui käesolev planeering ei sätesta teisiti.

¹⁶ Vabariigi Valitsuse 18.07.1996. a määrusega nr 191, *Avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kinnitamine*

Maatulundusalade juurde lubatud maakasutuse sihtotstarbed on tabelis 11, lubatud kõrvalkasutused on toodud kursiivis.

Tabel 11. Maatulundusalal lubatud maakasutuse sihtotstarbed

Lubatud maakasutuse sihtotstarbed	Ala juhtotstarve
	<i>Maatulundusala</i>
Maatulundusmaa	+
<i>Elamumaa</i>	+
<i>Ärimaa</i>	+
<i>Tootmismaa</i>	+
<i>Transpordimaa</i>	+
<i>Mäetööstusmaa</i>	+
<i>Turbatööstusmaa</i>	+
<i>Ühiskondlike ehitiste maa</i>	+
<i>Üldkasutatav maa</i>	+
<i>Kaitsealune maa</i>	+

Alad, mis ei ole reserveeritud elamualadena, segahoonestusalana, tootmisaladena, üldkasutatavate aladena, kompensatsioonialana, puhkealadena, kaitstava alana, liiklusalana ja riigikaitsealana on reserveeritud maatulundusalana.

Nissi valla territooriumist moodustab mets 50%. Põllumaadest on kasutuses ca 4000 ha (ligikaudu 15% valla territooriumist). Mulla viljakus on madalam kui Eestis tervikuna (Eesti riigi keskmine mullaviljakus on 42 hindepunkti) ja palju on soiseid alasid ning esineb karsti.

Põllumajanduses peab järgima säästliku majandamise printsiipe. *Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030* seab eesmärgiks mulla keskkonnasõbraliku kasutamise. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine saavutatakse toitainete ja orgaanilise aine bilansi tasakaalus hoidmisega, taimekaitsevahendeid tuleb kasutada optimaalselt. Põllutööks ja metsamajandamiseks ei kasutata väga suuri töömasinad. Põldude suurus peavad olema optimaalsed, rakendada tuleb viljavaheldust ning vältida liigseid ülesõite. Tagada tuleb märgade heinamaade ja puisniitude kasutus.

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

2.1.7.1. Väärtuslikud põllumaad

Väärtuslik põllumaa jaotatakse:

- 36-40 hindepunkti - väärtuslik põllumaa,
- 41 ja rohkem hindepunkte - kõrge väärtusega põllumaa.

Kõrge väärtusega põllumaad tuleks heakorrastada (kui need on põllumajanduslikust kasutusest väljalangenud) ning leida uusi kasutamiseviise. Jälgima peab, et seal jätkuks maaparandussüsteemide hooldamine. Võimalusel piirata kaevanduste tegevusi kõrge väärtusega põllumaade läheduses vältimaks kahjulike mõjusid, mis viiksid põldude potentsiaalse viljakuse langemiseni. Samuti tuleb võtta kasutusele abinõud viljaka põllumajandusmaa kui ressursi taastamiseks ja säilitamiseks (nt vältida ehitamist väärtuslikule põllumaale).

Väärtuslikud põllumaad on kantud üldplaneeringu kaardile.

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.

Kaitstavad alad ja objektid on kantud üldplaneeringu kaardile.

2.1.8.1. Kaitstavad loodusobjektid

Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid, püselupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ja kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Looduskaitseala on inimtegevusest puutumatu hoitav või erinõuete kohaselt kasutatav ala, kus säilitatakse, kaitstakse, taastatakse, uuritakse või tutvustatakse loodust. Kaitseala eritüübid on park, arboreetum ja puistu. Pargi kaitse eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Nissi vallas asuvad kaitsealad (valitsejaks on Keskkonnaamet; elupaigatüüpidele on lisatud sulgudes koodinumber vastavalt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisale; tärniga on tähistatud esmatähtsad elupaigad):

- **Alema looduskaitseala:** looduskaitseala kaitse-eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 16.06.2005. a määrusega nr 146. Kaitseala kaitse-eesmärk on haruldase sookoosluse – liigirikka madal soo ja puisniidu, metsakoosluste ning seal kasvavate kaitsealuste taimeliikide kaitse; EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – läänemõõkrohuga lubjarikaste madal soode (7210*), vanade loodusemetsade (9010*), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080) kaitse; EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liikide, mis on ühtlasi II kategooria kaitsealused liigid, ning II lisas nimetatud eesti soojumika (*Saussurea alpina ssp. esthonica*), mis on ühtlasi III kategooria kaitsealune liik, elupaikade kaitse. Kaitseala maa-ala kuulub vastavalt kaitsekorra eripäralt ja majandustegevuse piiramise astmele sihtkaitsevööndisse. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004. a korralduse nr 615-k Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekirja

lisa 1 punkti 2 alapunktist 11 hõlmab kaitseala Alema loodusala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju loodusala kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi. Looduskaitsealal tegutsemist reguleerib looduskaitseadus ja kaitseala kaitse-eeskiri;

- **Munalaskme park:** uuendamata kaitse-eeskirjaga park;
- **Orkjärve looduskaitseala:** looduskaitseala kaitse-eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 07.07.2005. a määrusega nr 164. Kaitseala kaitse-eesmärk on Orkjärve raba ja rabametsade, Viisusoo madalsookoosluste ning haruldaste ja kaitsealuste liikide kaitseks; EÜ nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta I lisas nimetatud liigi, mis on ühtlasi II kaitsekategooria kaitsealune liik, kaitseks; EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – looduslike huumustoiteliste järvede ja järvikute (3160), looduslike rabade (7110*), siirde- ja õõtsiksoode (7140), lääne-mõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080) ning siirdesoo- ja rabametsade (91D0*) kaitseks; EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ II lisas nimetatud liigi, mis on ühtlasi II kaitsekategooria kaitsealune liik, ning II lisas nimetatud eesti soojumika (*Saussurea alpina ssp. esthonica*), mis on ühtlasi III kaitsekategooria kaitsealune liik, elupaikade kaitseks. Kaitseala maa- ja veeala jaguneb vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele kolmeks sihtkaitsevööndiks. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004. a korralduse nr 615-k *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri* lisa 1 punkti 2 alapunktist 260 hõlmab kaitseala Orkjärve loodusala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju loodusala kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi. Looduskaitsealal tegutsemist reguleerib looduskaitseadus ja kaitseala kaitse-eeskiri;
- **Riisipere mõisapark:** kaitsekord on sätestatud Vabariigi Valitsuse 03.03.2006. a määrusega nr 64, *Kaitsealuste parkide, arboretumite ja puistute kaitse-eeskiri*;
- **Valgejärve maastikukaitseala:** maastikukaitseala kaitse-eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsuse 07.07.2005. a määrusega nr 165. Kaitseala kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta I lisas nimetatud elupaigatüüpide – vähe- kuni kesктоiteliste kalgiveeliste järvede (3140) 3, rabade (7110*), siirde- ja õõtsiksoode (7140), lääne-mõõkrohuga lubjarikaste madalsoode (7210*), nõrglubja-allikate (7220*), liigirikaste madalsoode (7230), vanade loodusmetsade (9010*) ning rohunditerikaste kuusikute (9050) kaitse. Kaitseala maa- ja veeala kuulub vastavalt kaitsekorra eripärale ja majandustegevuse piiramise astmele sihtkaitsevööndisse. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 05.08.2004. a korralduse nr 615-k *Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri* lisa 1 punkti 2 alapunktist 454 hõlmab kaitseala Valgejärve loodusala, kus tegevuse kavandamisel tuleb hinnata selle mõju loodusala kaitse-eesmärkidele, arvestades Natura 2000 võrgustiku alade suhtes kehtivaid erisusi. Looduskaitsealal tegutsemist reguleerib looduskaitseadus ja kaitseala kaitse-eeskiri.

Hoiualadena on kaitse alla võetud järgmised alad (RT I 2005, 38, 300; elupaigatüüpidele on lisatud sulgudes koodinumber vastavalt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisale; tärniga on tähistatud esmatähtsad elupaigad):

- **Marimetsa-Õmma (9)**, mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – rabade (7110*) ja rikutud, kuid taastumisvõimeliste rabade (7120) kaitse. Enamus hoiualast asetseb Risti ja Märjamaa valdade territooriumil;

- **Rahula-Napanurga hoiuala** (18), mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – siirde- ja õõtsiksoode (7140), liigirikaste madalsoode (7230) ning vanade loodusmetsade (9010*) kaitse ja II lisas nimetatud liigi – eesti soojumika (*Saussurea alpina ssp. esthonica*) ja III kaitsekategooria liigi – hariliku käoraamatu (*Gymnadenia conopsea*) elupaikade kaitse.

Püsielupaik on looduskaitseaduse tähenduses väljaspool kaitseala asuv kaitsealuse looma sigimisala või muu perioodilise koondumise paik, kaitsealuse taime või seene looduslik kasvukoht, lõhe või jõesilmu kudemispaik. Nissi valla Munalaskme ja Aude külades asuvad kaitsealuste liikide elupaigad/kasvukohad.

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. Nissi vallas kasvavad Kivitammi külas **Kivitammi tammed**, mis on kaitstavad kui looduskaitsealused üksikobjektid (valitsejaks on Keskkonnaamet), kaitsevööndiga **50 m** (piiranguvöönd).

Nissi valla territooriumil asub ka 24 vääriselupaika¹⁷.

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 vallasasjade vastavalt asjade kinnis- ja vallasasjadeks liigitamisele. Üldplaneeringus on kajastatud ainult muinsuskaitse kinnismälestised. Kultuurimälestised on toodud LISA-s 1.

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. Muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti, ja kalmistul paiknevale kinnismälestisele kaitsevööndit ei kehtestata.

Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud:

- ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd;
- kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.

Käesoleva üldplaneeringu on Muinsuskaitseamet kooskõlastanud 19.01.2011 kirjaga nr 1.1-7/4848, mistõttu ei ole planeeringule koostatud muinsuskaitse eritingimusi.

2.1.9. Riigikaitsealine ala

Siimika külas on reserveeritud maa-ala riigikaitsealiseks otstarbeks.

¹⁷ Vääriselupaik (VEP) on metsaseaduse tähenduses kuni 7 hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.

2.2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud

Käesoleva üldplaneeringus käsitletakse planeerimisseaduse § 3 lõike 2 mõttes olemasolevate ja kavandataivate selgelt piiritletavate kompaktselt asustatud aladena Riisipere ja Turba alevikke¹⁸ koos neid ümbritsevate aladega¹⁹ ning Ellamaa, Lehetu ja Munalaskme külade keskusi (edaspidi kompaktselt asustatud alad). Kompaktselt asustatud alade piirid on kantud planeeringu kaardile. Valla territoorium, mis ei ole hõlmatud kompaktselt asustatud aladega, on hajaasustatud.

Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik kompaktselt asustatud aladel, üldplaneeringuga reserveeritud elamualadel ja kalda piiranguvööndis (edaspidi detailplaneeringu koostamise kohustusega alad):

- uue hoone, välja arvatud üksikelamu kõrvalhoone, suvila kõrvalhoone, aiamaja kõrvalhoone või kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehoone, püstitamise korral ja on selle hoone püstitamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- olemasoleva hoone, välja arvatud üksikelamu, suvila, aiamaja või nende kõrvalhooned, maapealse osa kubatuuri laiendamise korral üle 33 protsendi ja on selle hoone laiendamiseks koostatava ehitusprojekti aluseks;
- maa-ala kruntideks jaotamise korral.

Kompaktselt asustatud alad on määratletud maa- ja veealade reserveerimisel juhtotstarvete kaudu, s.h tuleb arvesse võtta ehitusõigust tagavat krundi miinimum suurust. Kompaktseks asustuseks ei muutu piirkond automaatselt kui seal on ühine taristu²⁰. Kompaktset asustust iseloomustab aastaringseks elamiseks tagatud teenused.

2.3. Maa- ja veealadele seatud ehitustingimused

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

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

Elamute, puhkeotstarbelise ja sotsiaalse hoonestuse ehitamiseks tuleb vältida maanteede sanitaarkaitsevööndeid. Kui see ei ole võimalik (nt tegu on juba olemasolevate hoonetega) tuleb teeprojektis kavandada meetmed nende alade kaitsmiseks liikluse kahjuliku mõju eest²¹.

18 Riisipere ja Turba alevikud on oma piirides maareformi seaduse mõistes tiheasustatud alad. Määratlus on vajalik maareformi läbiviimiseks. Antud määratlust ei kasutata käesoleva üldplaneeringuga kavandatud maakasutus- ja ehitustingimuste aluseks.

19 Kompaktselt asustatud ala piir laieneb Riisipere aleviku ümbruses Madila, Vilumäe, Jaanika ja Ürjaste küladele ning Turba aleviku ümbruses Kivitammi ja Lehetu küladele üldplaneeringu kaartidel näidatud ulatuses.

20 Ühine taristu võib olla rajatud otstarbekusest või keskkonnakaalutlustest.

21 EVS 843:2003

Vallavalitsus võib keelduda ehitusõiguse andmisest kui ehitusõiguse andmine ei taga hajaasustuse säilimist. Lisaks võib vallavalitsus seada ehitusõiguse saamiseks katastriüksustele nõudeid (nt suuruse kohta).

Kõrvuti püstitatavate hoonete puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Nimetatud piirangut ei rakendata kõrvalhoonetele ja juhtudel, kui lamekatusega elamu kõrvale püstitatakse viilkatusega elamu või asendatakse lamekatust viilkatusega.

Akende jaotust on lubatud muuta vaid kogu hoonel korraga, rikkumata seejuures hoone välisilmet. Akende jaotuse muutmine on ehitise piirdekonstruktsioonide muutmine.

Maaüksuse pinna tõstmiseks naaberkrundile lähemal kui 5 m ja võrreldes naabermaaüksusega kõrgemale kui 0,5 m tuleb koostada vertikaalplaneerimise projekt, mis tuleb piirinaabrite vahel kooskõlastada enne vallavalitsuselt kirjaliku nõusoleku küsimist.

Ajutisi ehitisi, sealhulgas ajutisi väikeehitisi, ei tohi ehitada miljööväärtusega hoonestusaladele, detailplaneeringuga määratud kujadesse ja juhul kui see on vastuolus detailplaneeringuga määratud krundi ehitusõigusega.

Enne 1940. a. ehitatud hoonete renoveerimisel/rekonstrueerimisel on vallavalitsusel õigus nõuda hoone restaureerimist. Restaureerimise nõue kajastub hiljemalt projekteerimistingimustes.

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 vahetamisel säilitada algne ruudujaotus. Muinsuskaitsealustele hoonetele laienevad muinsuskaitseseadusest tulenevad kitsendused. Miljööväärtuslike alade kohta on toodud ehitustingimused ptk 2.3.3.

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).

Detailplaneeringu koostamisel peab järgima üldplaneeringus esitatud põhimõtteid ning vajadusel määrama ehitustingimused konkreetsemalt. Vajaduse määrab Nissi Vallavalitsus lähtuvalt kavandatava objekti ruumilisest mõjust ja avalikkuse huvist objekti vastu. Üldplaneeringus määratud tingimusi ja põhimõtteid saab muuta järgnevate planeeringutega (v.t ka ptk 3.3).

2.3.1. Ehitustingimused hajaasustatud alal

Hajaasustatud alal jääb põhiliseks ühepereelamute ehitus. Eelistatavalt tuleb võtta kasutusele vanad talukohad, et säilitada olemasolevat asustusstruktuuri. Uute hoonete rajamisel tagada traditsioonilise ja kaasaegse arhitektuuri esteetika kooskõla. Kui soovitakse ühele õuealale püstitada rohkem kui neli hoonet, on kohustuslik esitada õuepilaan, kus näidatakse olemasolevad ja kavandatavad hooned ning nende kasutus. Hooneid ei tohi ehitada lähemale kui 10 m maaüksuse piirist.

Ehitiste juurde rajatavad teed ja elektriliinid ei tohi muuta maastiku esteetilist väärtust halvemaks. Soovitav on ehitamiseks mitte kasutada väärtuslikke põllu- ja metsamaid, väariselupaikasid ning liigirikaste biotoopidega alasid. Hoonete püstitamisel täielikult või osaliselt metsastatud alale tuleb

säilitada vähemalt 50% olemasoleva metsa pindalast krundil või katastriüksusel.

2.3.2. Ehitustingimused kompaktselt asustatud alal

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

Kompaktselt asustatud aladel tuleb tagada hoonetele esmajärjekorras ühendused tehnovõrkudega. Võimalusel tuleb kaaluda tehnovõrkude paigutamist sõiduteede kõrvale (nt jalgtee alla), et vältida avariiohtudega tänavate üles kaevamist.

2.3.2.1. Riisipere ja Turba alevikud

Riisipere ja Turba alevike kujunemisest ja arengust on kokkuvõtlik ülevaade nõ *eelmises* Nissi valla üldplaneeringus²² (üldplaneeringu koosseisus koostati Riisipere ja Turba alevikele osaüldplaneeringud). Alljärgnevalt on keskendutud enam konkreetsete ehitustingimuste seadmisele, et saavutada tasakaalustatud ja avalikku huvi teeniv elukeskkond alevikes ja neid vahetult ümbritsevates kompaktselt asustatud aladel.

Soovitav on ehitiste juurde rajatavad elektri- ja sideühendused rajada maakaablina. Tänavatele tuleb reeglina ette näha äärekivi ning nõuetekohane sademevete kanalisatsioon ja tänavavalgustus.

Krundi maksimaalne täisehitusprotsent²³ lähtub krundi suuruselt ja otstarbest.

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

- suurusega kuni 1500 m² – täisehitus kuni 30%;
- suurusega üle 1500 ja kuni 3000 m² – täisehitus kuni 25%;
- suurusega üle 3000 m² – täisehituse määrab arhitektuurikonkurss või detailplaneering (s.h määratakse lubatud hoonete arv).

Äri- ja sotsiaalmaa krundid (v.t ka ptk 2.1.1, 2.1.2 ja 2.1.4):

- suurusega kuni 3000 m² – täisehitus kuni 25%;
- suurusega üle 3000 m² – täisehituse määrab arhitektuurikonkurss või detailplaneering.

Tootmismaa krundid (v.t ka ptk 2.1.3):

- suurusega kuni 3000 m² – täisehitus kuni 25%;
- suurusega üle 3000 m² – vastavalt detailplaneeringule.

2.3.3. Ehitustingimused miljöövärtuslikul alal

Üldplaneeringu joonistel on toodud väärtuslikud maastikud. Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus toodud ajastumaastike (Aude, Nissi-Riisipere, Nurme, Odulemma) ajaloolise asustusstruktuuri hoonestatud alad on käesoleva planeeringu mõistes käsitletavad, kui miljöövärtuslikud hoonestusalad.

Väärtuslike maastike terviklik miljöö kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud

²² Kehtestatud Nissi Vallavolikogu 14.02.2002. a määrusega nr 9

²³ Täisehitus protsent moodustub hoone(te summaarse) ehitusaluse pinna suhtest ehituskrundi suurusesse.

külastruktuuri, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu avaliku huvi tõttu.

Nendel aladel tuleb tähelepanu pöörata sellele, et säiliks alade omapära, nende looduslike motiivide ja vormide väljakujunenud suhe. Vältida tuleb kõiki omaduselt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente. Eesmärk on soodustada miljööväärtuslike alade terviklikkuse säilimist ja/või taastamist.

Üldreeglitena seatakse alljärgnevad ehitustingimused:

- 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 ehitusluba.
- miljööväärtuslikul alal paiknevate hoonete seinakatte või katuse remontimisel või vahetamisel tuleb kasutada algseid või algsele lähedasi materjale.
- ehitusseadusega ettenähtud juhtudel (nt hoone välisseinte soojustamisel või katusekatte materjali muutmisel) tuleb koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba. Miljööväärtusega hoonestusalal on väikeehitise, mille ehitusalune pindala on 20...60 m², ehitusprojekti koostamine kohustuslik.

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse miljööväärtuslikele hoonestusaladele neil esinevate väärtuste tagamiseks tingimused:

- Aude ajastumaastikul peab tagama hajaküla tingimustele vastava hoonestuse paiknemise;
- Nissi-Riisipere ajastumaastikul on oluline tagada Riisipere mõisa kompleksi (hoonestus koos pargiga) esiletõstmine;
- Nurme ajastumaastikul on oluline tagada seal paiknenud hoonestuse ja selle ümbruse (kunagise barokse väikemõisa) esiletõstmine;
- Odulemma ajastumaastikul peab tagama põlise ridaküla avarate maastikuvaadete ja suurelt osalt algupäraste hoonetega külamiljö. Seda aitavad kujundada hästi säilinud kiviaiad ja külavahelised karjateed.

Lähtuvalt Muinsuskaitseameti ettepanekust määratletakse *Ellamaa elektriijaama töölisasula* kui miljööväärtuslik ala oma planeeringu ja hoonestusega. Ala paikneb Turba alevikus (Nissi-Riisipere ajastumaastikul) ning seal ehitades peab järgima töölisasula hoonestuse kohti ja ehitiste mahte. Kuna alal paiknevaid hooneid on tänaseks juba ümberehitatud või on mõni hävinud, siis konkreetsete arhitektuursete tingimustega käesolevas üldplaneeringus uut hoonestust ei piirata.

2.3.4. Piiretele esitatavad nõuded

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse nõuded piiretele (nii piirdeaedadele kui ka haljaspiiretele), mis ääristavad avalikke teid-tänavaid ja alasid (või on neilt vaadeldavad). Vallavalitsusel on õigus teha ettekirjutusi eelnimetatud piirete korrastamiseks vastavalt heakorraeeskirjale. Piirded, mis ääristavad avalikult kasutatavat vallaruumi kujundavad avaliku ruumi kvaliteeti.

Piirdeid võib rajada:

- mööda krundi või katastriüksuse piire;
- suure maaüksuse korral (üle 1 ha) vahetult hoonestatava ala ümber;
- kompaktselt asustatud aladel minimaalselt 2 m kaugusele teekatte servast.

Hajaasustuses ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad olla kõrgemad kui kaks meetrit,

läbipaistmatud kivi- või puitaiad ning haljaspiirded kõrgemad kui 1,6 meetrit, välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad.

Kompaktselt asustatud aladel ei tohi võrkaiad või osaliselt läbipaistvad kivi- või puitaiad olla kõrgemad kui 1,4 meetrit, läbipaistmatud kivi- või puitaiad ning haljaspiirded kõrgemad kui 1,2 meetrit, välja arvatud tootmisobjektide ümbritsemiseks püstitatavad aiad.

Piirde rajamisel peab see kokku sobima ehitiste ja/või alaga, mida ümbritsetakse (nt puidust välisviimistlusega hoonetele puidust piirdeaiad; 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 haljasriba koos kõrghaljastusega. Haljasriba on soovitatav eelkõige rajada transpordi- ja tootmisalade piiridesse. Olenevalt haljasriba funktsioonist võib seada sellele miinimumnõudeid (riba laius, kõrgus) hiljemalt projekteerimistingimustega.

2.3.5. Tingimused roheline võrgustiku alal

Üldplaneeringuga on seatud täiendavad tingimused roheline võrgustiku (v.t ptk 1.2.2.1 ja 3.1) alal:

- Ehitusalade valik, sh ka teede ja tehnovõrkude rajamiseks, peab väljaspool elamu- ja tootmisalasad edaspidi lähtuma rohelisest võrgustikust. Kvaliteetse elukeskkonna kujundamise aluseks on roheline infrastruktuuril e. rohetaristu strateegia. Kompaktse asustusega aladel on vajalik kindlustada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele (s.h riigimetsadele). Rohetaristu on looduslike alasid ühendav strateegiliselt planeeritud, ökoloogiliselt toimiv võrgustik, mis hõlmab m.h kaitsealasid, põllumajandusmaid, märgalasid, jõekoridore, metsi, parke, jt haljasalasad ning merealasad, mis reguleerivad vee, õhu ja ökosüsteemi kvaliteeti ning aitavad puhverdada kliimamuutuse mõju.
- Roheline võrgustiku elementide lõikumisel maanteega (konfliktikohtades) tuleb parandada nähtavust ja kavandada abinõud loomade liikumisvõimaluste säilimiseks.
- Nii eraomandis olevate kui ka avalike rohealade koostoimimine on rohestruktuuri kui terviku jaoks vältimatult oluline.
- Maavarade kaevandamisel tuleb tuumalasisene ja tuumaladevaheline sidusus tagada rekultiveerimise või asendusalade leidmise kaudu.
- **Tuumalal ja astmelal:** tuleb tagada alade läbimõõdud/pindala ja kompaktsus. Looduslike aladel osatähtsus ei tohi väheneda üle 10%. Tuleb vältida asustuse tekkimist ja uusehitisi. Lubatud on ehitada kaitseala või puhkeala teenindavaid rajatise (nt viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, jne) ja kuni 20m² suuruseid looduskeskkonda sobituvaid hooneid. Tuumalal paikneva maaüksuse maatulundusmaa sihtotstarvet üldjuhul ei muudeta, välja arvatud juhul kui kavandatakse suuri, omavalitsuse või riigi toimimiseks vajalikke objekte. Sellisel juhul tuleb koostada rajatavast objektist lähtuv looduskeskkonnale ja tuumala toimivusele avalduvate mõjude hindamine, kavandada leevendavad meetmed ja vajadusel tagada tuumala toimimine asendusalade leidmise kaudu.
- **Rohekoridori alal ja puhveralal:** tuleb tagada rohekoridori selline laius, mis tagab selle püsimise ja toimimise (hierarhisest tähtsusest lähtuvalt, vt tabel 13 ptk 3.1). Uusehitisi lubada erandlikult. Rohevõrgustiku koridoride alal ja puhveralal tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike koosluste olemasolu minimaalselt 70% ulatuses, milleks tuleb vajadusel rakendada kompenseerivaid meetmeid (asendusalade leidmine, metsastamine,

põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, alade looduslikku seisuga jätkamine jms).

2.4. Taristu

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

Käesoleva üldplaneeringuga seatakse kohustus detailplaneeringu järgsete teede, tänavate, tehnovõrkude ja -rajatiste välja ehitamiseks detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isikule, kui vallaga ei lepita kokku teisiti²⁴. Kohustuste täpne sisu pannakse paika lepinguliselt enne detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamist.

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

Valla transpordiobjektide arengut mõjutavad üksteist riigimaanteed, millest üht kaasutatakse transiitvedudeks (Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla). Valda läbib endine Tallinn-Haapsalu raudtee (mis toimib Tallinnast Riisipereni).

2.4.1. Teed ja tänavad

Valla territooriumi kattev teedevõrgustik on piisav. Nissi valla teedevõrk on piisavalt tihe ja suhteliselt heas korras, et ühendada kõiki valla territooriumil asuvaid külasid. Vallal on hea ühendus Keila ja Tallinna linnaga ning teiste maakondade keskustega. Aasta keskmine liiklussagedus ööpäevas jäi 2011. aastal Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla põhimaanteel valdavalt alla 5000 auto/ööpäevas (ulatudes Nissi valla ulatuses 3663-st kuni 4878-ni)²⁵. Tihedama liiklusega lõigud olid Turbast Tallinna suunal. Valda läbivad riigimaanteed on toodud tabelis 12. Teedel ja tänavatel peab lahendama eelkõige liiklusohutuse aspekte (detailplaneeringu ja/või projekteerimise kaudu).

Kohalike teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma Nissi valla arengukavade kohaselt. Vallal on koostatud teeregister. Kõik Nissi valla territooriumil asuvad kohalikud maanteed, tänavad, jalgteed, jalgrattateed ning erateed tuleb kanda teeregistrisse (vastavalt teeregistri põhimäärusele). Autoteede, kergliiklusteede ja kõnniteede ehitamisel peab arvestama ka puuetega inimeste liikumisvajadusi.

Üldplaneeringuga nähakse ette kergliiklusteede areng. Peamised kergliiklusteed on:

- Turba-Lehetu teega äärde alates Haapsalu maanteest läbi Turba aleviku kuni Lehetu küla

24 Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (§ 6 lg 1).

25 2011. aasta liiklusloenduse tulemused. Maanteeameti kodulehekülj www.mnt.ee (viimane külastuspäev 24.01.2013)

- keskuseni;
- Riisipere-Nurme tee äärde alates Haapsalu maanteest Nissi kalmistuni.

Üldplaneeringu kaardile on kantud tolmuwabaks kavandatud teed.

Tabel 12. Riigimaanteed Nissi vallas

Tee nimi	Tee nr	Tee liik
Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla	9	põhimaantee
Riisipere-Nurme	11162	kõrvalmaantee
Riisipere jaama tee	11164	kõrvalmaantee
Viruküla-Riisipere	11165	kõrvalmaantee
Turba-Lehetu	11166	kõrvalmaantee
Ellamaa-Koluvvere	11167	kõrvalmaantee
Lehetu-Nurme	11168	kõrvalmaantee
Ellamaa jaama tee	11169	kõrvalmaantee
Viruküla–Padise	11175	kõrvalmaantee
Ellamaa-Lehetu	11179	kõrvalmaantee
Riisipere-Kernu	11360	kõrvalmaantee
Nissi tee	11362	kõrvalmaantee
Riisipere-Vasalemma	11380	kõrvalmaantee
Jaanika jaama tee	11383	kõrvalmaantee

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.

Kompaktselt asustatud aladel määratakse tänava kaitsevööndi laius detailplaneeringus, kaitsevöönd tuleb määrata arvestatuna teemaa piirist.

Uute teede planeerimisel ja katastriüksuste jagamisel tuleb moodustada eraldi transpordimaa krunt. Käesoleva üldplaneeringuga nähakse ette, et kohalike teede kasutamise kord ja korrashoid peab toimuma Nissi valla arengukavade kohaselt.

2.5.1.1. Raudtee

Nissi valda läbib endine Tallinn-Haapsalu raudteetrass. Raudtee on kasutusel kuni Riisipere alevikuni (kus toimub elektrirongide ühendus Tallinnaga). Peatused on asuvad Riisipere alevikus ja Jaanika külas. Üldplaneeringuga kavandatakse raudtee taastamine. Raudteel on kaitsevöönd²⁶ arvestatuna rööpa teljest (mitmeteelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpa teljest) **50 m**, Riisipere ja Turba alevikes **30 m**. Kaitsevööndite ulatused tuleb täpsustada detailplaneerimisel

²⁶ Raudteeseadus

ja/või projekteerimisel.

Raudtee ristumisel Ääsmäe-Haapsalu-Rohuküla põhimaanteega on soovitatav rajada eritasandiline liiklussõlm (üldplaneeringu joonisel on reserveeritud minimaalne maa-ala).

2.5.2. Energeetika

Nissi vallas on minevikus turbast toodetud Ellamaa elektrijaamas elektrit. Tänapäevaseks elektrijaam enam elektrit ei tooda. Endistesse hoonetesse on rajatud motomuuseum.

Valla territooriumit läbivad 110 kV kõrgepinge liinid. Üldplaneeringu kaardile on kantud ka 35 kV keskpinge liinid. Nissi valda hakkab tulevikus läbima perspektiivne Harku-Lihula-Sindi 330 kV elektriõhuliin.

Käesoleva üldplaneeringu koostamise ajal asus Harju maavanem koostama Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringut Harku-Lihula-Sindi 330 kV elektriliini L503 trassi asukoha määramine. Kuna kehtiva Nissi valla üldplaneeringu lahendus 330 kV elektriõhuliini paiknemise osas ei ole kõige otstarbekam ja maakonnaplaneeringu teemaplaneering on oma koostamise algstaadiumis, siis ei ole käesoleva üldplaneeringu joonistele kantud 330 kV elektriõhuliini trassi. Selle lõplik paiknemine selgub maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu kehtestamisega.

Tänavavalgustust on rajatud alevikesse ja riigimaantee olulisimatele ristmiketele.

Nissi vallas on kaugkütte piirkonnaks määratud ala Riisipere alevikus ja Turba alevik (kompaktselt asustatud ala piirides).

Energeetika arendamiseks tuleb koostada arengukava, mille kohased tegevused ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

2.5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Nissi vallas on levinud karstialad. Põhjavesi on paljudes kohtades kas kaitsmata või nõrgalt kaitstud inimtegevusest tuleneva reostuse eest. Vald asub Kasari, Kloostri ja Vasalemma jõe valgallas ja võib ohustada nende jõgede vesikonda.

Keskkonnaministri 02.07.2009 käskkirjaga nr 1080 on kinnitatud Nissi vallas alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalad Lehetu külas, Riisipere ja Turba alevikes. Nissi valla ühisveevärgi rajatakse omavalitsuse volikogu kinnitatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava alusel. Arengukavaga on täiendatud ja täpsustatud keskkonnaministri poolt kinnitatud reoveekogumisalade määratlemist.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavaga on kirjeldatud piirkonna sotsiaalmajanduslikku olukorda ja keskkonnaseisundit, piiritletud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga kaetud ala ulatus, antud hinnang ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajamise maksumuse kohta, näidatud ühishuvides kasutatavad ja tulekustutusvee võtmise paigad ja teised avalikud veevõtukohad.

Vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadusele on arengukavaga määratletud reoveekogumisalad. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava kohased tegevused (s.h reoveekogumisala piiri muutmise) ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Vältimaks

üldplaneeringu kaartide muutmisvajadust ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava muutmisel ei ole kantud reovee kogumisasid üldplaneeringusse.

Reoveekogumisaladel²⁷ on heitvee pinnasesse immutamine keelatud, kui reoveekogumisalal on põhjavee kaitseks ehitatud kanalisatsioon. Juhul kui kanalisatsioon puudub, peavad reoveekogumisaladel reovee kogumiseks olema kogumiskaevud. Planeeritavatel aladel peab ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitama arendaja, arendaja peab leidma võimaluse elanikkonna veega varustamiseks. Võimaluse korral peab seda tegema olemasolevate puurkaevude baasil. (Vt ka *Nissi valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2010-2022*).

27 Reovee kogumisala - on ala, kus on piisavalt elanikke või majandustegevust reovee kanalisatsiooni kaudu reoveepuhastisse kogumiseks või suublasse juhtimiseks. Mõiste on defineeritud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seaduses (§4 lõige 2³) Reovee kogumisalad tuleb määrata vastavalt keskkonnaministri 15.05.2003. a määrusele nr 48. Nimetatud määrus sätestab reoveekogumisalade määramise kriteeriumid piirkondadele kus elab rohkem kui 50 inimest.

3. ÜLDPLANEERINGU ETTEPANEKUD JA ELLUVIIMINE

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse alljärgnevad ettepanekud.

3.1. Täpsustused ja täiendused maakonnaplaneeringus ja maakonna teemaplaneeringutes

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek täpsustada ja täiendada kehtiva Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus määratletud rohelist võrgustikku ja väärtuslikke maastikke.

Rohelise võrgustiku tuumalade ja koridoride piire on täpsustatud vastavalt üldplaneeringu mõõtkavale. Võrgustiku täpsustamisel on arvesse võetud Nissi valla olulised looduskooslused ning väärtusliku maastikumiljööga alad, et moodustuks terviklik nii maakondlikke kui ka valla seisukohalt tähtsaid alasid hõlmav võrgustik.

Nissi valla üldplaneeringus on määratletud järgmised rohelse võrgustiku struktuurielemendid:

- Tuumala (T) - kandev element;
- Astmelaud (A) - kui võrgustiku sidusust suurendav madalamat järku tuumala;
- Puhverala - tuumalasad ja astmelaudu ümbritsev üleminekuala (kaitse)puhver, mis leevendab konkureerivate süsteemide survet. Puhverala on konstrueeritud 150 m laiusena üldplaneeringu kaardil kujutatud tuumala servast²⁸, vajadusel on puhverala laiust suurendatud;
- Koridor (K) - siduselement.

Tabel 13. Nissi valla territooriumil täpsustatud rohelse võrgustiku elementide hierarhilised tasandid ja morfomeetrilised kriteeriumid

Tasand	Tugiala läbimõõt	Ribastruktuuride läbimõõt	Indeks
Riigi	25...50 km	10...20 km	T6
Piirkondlik	5...25 km	2...10 km	T8 (K8; K9)
Kohalik	1...5 km	300...2000 m	T10, A

Nissi valla rohelse võrgustiku tuumalade tähtsus tulenevalt hierarhilisest tasandist on toodud tablis 14.

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima kõik Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga seatud üldised rohelse võrgustiku toimimist tagavad nõuded (v.t ptk 1.2.2.1).

²⁸ Üldplaneeringus tuleneb rohelse võrgustiku andmekihi täpsus põhikaardi täpsusest ja üldplaneeringu tasandist, mistõttu üldplaneeringu joonistel kujutatud rohelse võrgustiku alade graafiline piir ei ole lõplik. Piiri täpsem kulgemine selgitatakse vajadusel detailplaneeringutes, arvestades ja täites üldplaneeringu seatud tingimusi.

Lisaks on vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus viidatud vajadusele, üldplaneeringuga seatud täiendavaid tingimusi roheline võrgustiku toimimise tagamiseks (v.t ptk 2.3.5).

Tabel 14. Nissi valla roheline võrgustiku tuumalade tähtsus tulenevalt hierarhisest tasandist.

T6	Riikliku tähtsusega tuumala, paikneb valdavalt Risti valla territooriumil. Nissi vallas hõlmab Siimika külas Valgejärve maastikukaitseala ja sellest loode poole jäävad alad.
T8	Suuremal piirkondliku tähtsusega tuumalal asub Orkjärve looduskaitseala ja sellest põhja-loode poole jäävad alad kuni valla piirini, tuumala jätkub Padise vallas. Suurem piirkondliku tähtsusega tuumala, paikneb valdavalt Märjamaa vallas. Väikese osaga ulatub Nissi valda Lehetu külla. Väiksem piirkondliku tähtsusega tuumala ulatub, paikneb valdavalt Kernu vallas. Väikese osaga ulatub Nissi valda (kirdeossa) Odulemma külla. Kaks väiksemat piirkondliku tähtsusega tuumala, paiknevad valdavalt Kernu ja Märjamaa vallas. Väikeste osadega ulatuvad Nissi valda (valla ida- ja kaguosas).
T10	Kohaliku tähtsusega tuumalad (tervikuna) Nissi vallas: <ul style="list-style-type: none"> ● Virukülas (Turba aleviku ja Lepaste küla vahel); ● Lehetu külas (Ellamaa turbamaardla aladel). Kohaliku tähtsusega tuumalad (osaliselt) Nissi vallas: <ul style="list-style-type: none"> ● Munalaskme ja Jaanika külas, Nissi valla kirdeosas, ulatudes Kernu valda; ● Nurme külas, Nissi valla kaguosas Rahula-Napanurga hoiuala hõlmav väike tuumala.
A	Kohaliku tähtsusega astmelaud Ürjaste külas, Riisipere alevikust idapool.

Üldplaneeringuga tehakse ettepanek lisada väärtuslike maastike *kohaliku tähtsusega maastikutena* nimistusse järgmised alad:

- **Ellamaa** – külakeskuse ümbrus, huvitava reljeefiga ala, kus on välja kujunenud piirkonnale omane asustusstruktuur (s.h on leitavad mitmed kultuurimälestised);
- **Lepaste** – traditsiooniline hajaküla, kus on välja kujunenud piirkonnale omane asustusstruktuur.

3.2. Ettepanekud muude alade ja objektide väärtustamise kohta

Valla eesmärk on kasutada oma keskkonda võimalikult säästlikult, nii et see säiliks kasutamise- ja elamisväärsena ka tulevastele põlvetele. Järgnevalt on välja toodud alad ja objektid, mille kasutamisel tuleb pöörata tähelepanu väärtuste säilitamisele. Nissi 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 rinnasdiameeter on üle 43 cm, on olulise tähtsusega põlispuud ja kõik toimingud nendega tuleb kooskõlastada Nissi Vallavalitsusega.

Üldplaneeringu kohaselt peab kuni uuringute tegemiseni ja piirangute ulatuse kokku leppimiseni keskkonda muutva tegevuse korral lähemal kui **50 m** väärtustatud ala välispiirist või objektist taotlema eelnevalt kooskõlastuse Nissi Vallavalitsuselt.

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kohaliku kaitse alla Ürjaste külas Kolju kuristik, karstiala (kaardil tähistatud punase ruunimärgiga ja nr-ga 1)

Käesoleva üldplaneeringuga tehakse ettepanek võtta kaitse alla järgmised objektid/alad (kaardil tähistatud punase ruunimärgiga - silmusristiga - ja nr-ga, ala Riisipere alevikus on piiritletud punase katkendjoonega):

- Ellamaa külas Allika talu häärber (14);
- Ellamaa külas Virutamme tuuleveski (9);
- Kivitammi ja Vilumäe külades Vilumäe kiviaed (8);
- Munalaskme külas lubjapõletusahi (3);
- Munalaskme külas Sepu küla kiviaed (6);
- Munalaskme külas Sepu vesiveski (7);
- Rehemäe külas paekivist silotorn (4);
- ala Riisipere alevikus (10), mis haarab Riisipere raudteejaama, jaama abihooned ja veetorn: tsaariaegse jaamahoone ja raudteehoonete tüüpprojektid. Raudteejaama hoone on ajalooliselt oluline, moodustades koos abihoonete ja veetorniga alevikus tervikliku jaamakompleksi;
- Riisipere alevikus alevielamu (17);
- Riisipere alevikus, vallamaja taga, II maailmasõjas hukkunute mälestuskivi (2);
- Riisipere alevikus Veetorni tänava munakivitee (5);
- Riisipere alevikus Nissi vana vallamaja (15);
- Riisipere alevikus Nissi vennastekoguduse palvela (16);
- Turba alevikus Ellamaa elektrijaama juurde kuulunud elamu (postkontori hoone) (11);
- Turba alevikus endine Turba raudteejaam (12);
- Turba alevikus turbatööstuse töölisasula segafunktsiooniga hoone (13).

Kaitsealla võtmiseks peab läbima täiendavad protseduurid (s.h koostama kohaliku kaitsealla võetavate objektide kohta kaitse-eeskirjad).

3.3. Üldplaneeringu elluviimine

Peale üldplaneeringu nõuetekohast kehtestamist kannab maavanem vastavad muudatused maakonnaplaneeringusse.

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.

Kui huvitatud isik soovib planeeringu koostamise rahastamist valla poolt, algatatakse planeeringu koostamine juhul, kui taotletava planeeringu koostamine on valla eelarves ette nähtud.

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 see muudab planeeringu põhilahendust.

Detailplaneeringu koostamisele järjekorda käesolevas planeeringus ei määrata. Planeeringute koostamise järjekord sõltub nende koostamise vajadustest ning ehitada soovijate olemasolust. Valla arengu paremaks suunamiseks on soovitatav koostada kompaktselt asustatud alade kohta ehituslike tingimusi täpsustav(ad) teemaplaneering(ud), kus käsitletakse ka miljööväärtusi (nii hoonestuses kui ka maastikus).

Planeeringute lähteseisukohad ja ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused väljastab Nissi vald. Taristu projekteerimistingimused väljastab koostöös vallaga taristu valdaja või vastav riigi ametkond.

Teid ja tänavaid ning tehnovõrke ja -rajatise valdavaid ametkondi tuleb teavitada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektripaigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku. Uute õhuliinide rajamisel tuleb eelistada vanu (välja kujunenud) liinikoridore.

Detailplaneering koostatakse maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks valla territooriumi osa kohta. Planeeringu algatamise otsuse, väljastatud lähteseisukohad ja koostatud planeeringu peab kohalik omavalitsus üle vaatama regulaarselt, et tagada tasakaalustatult lähiaastate majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna vajadused. Täpsed protseduurid pannakse paika valla ehitusmäärusega. Põhjendatud vajadusel võib kohalik omavalitsus planeeringu koostamise menetluse peatada või lõpetada või kehtestatud planeeringu tunnistada kehtetuks planeerimisseaduses sätestatud korras.

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

3.3.1. Kuritegevusriskide ennetamine linnalises keskkonnas

Käesolev planeering seab eesmärgiks elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise. Kuritegevus on ennekõike seotud mitmesuguste sotsiaalsete probleemidega. Kuritegevust üksnes üldplaneeringuga lahendada ei saa, kuid planeerimismeetoditega on võimalik luua kuritegevuseks mittesobilik keskkond. Käesolevas peatükis käsitletud meetmed käivad linnalise keskkonna kohta, milleks on alevikud.

Atraktiivne tänavakujundus, naabrustunde kujundamine, elamute ja üldkasutatavate alade vaheline nähtavus, avatud juurdepääsuvõimalused (alternatiivsed liikumisteed, piiratud juurdepääs

võõrastele, atraktiivsus) vähendavad kuriteo riske. 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. Jalgteede turvalisust suurendab selle külgnevus 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 vahetult jalgteearne haljastus (põõsad) ületada ühte meetrit. Haljastus ei tohiks segada valgustust ega pakkuda varjumisvõimalusi.

Oluline osa linnakeskkonna turvalisemaks muutmisel on valgustusel. Soovitav on tänavavalgustuse kasutamine öö läbi. Samuti on soovitav rajada valgustus 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.

Detailplaneeringute lähteseisukohtade koostamisel ning projekteerimistingimuste väljastamisel tuleb Riisipere ja Turba alevikes ette näha kuritegevuse ennetamist käsitlev osa olemasolu detailplaneeringus või ehitusprojekti seletuskirjas²⁹.

Uue hoonestusala planeerimisel tuleb silmas pidada järgmist:

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

3.3.2. Kehtima jäävad planeeringud ja järgnevate koostamise vajadus

Käesoleva üldplaneeringuga jäetakse kehtima varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringud. Nimekiri on toodud LISA-s 2. 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.

Nissi valla jaoks vajalike täiendavate planeeringute vajaduse määrab vald arengukava tegevuskavaga.

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

29 EVS 809-1:2002

3.3.3. Munitsipaalmaad

Käesoleva üldplaneeringuga on kavandanud maade munitsipaliseerimine lähtuvalt valla arengu vajadustest. Munitsipaalomandisse kavandatakse võtta munitsipaalomanduses olevate hoonete ja rajatiste alune maa, endised külade kogukondade maad, sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa (s.h munitsipaalomandisse jäävate veekogude maa), valla arenguks vajalik maa. Munitsipaalmaade nimekiri on toodud planeeringu LISA-s 4.

Munitsipaalmaad on kantud planeeringu planeeringu kaartidele.

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.

Hindamise eesmärgid üldplaneeringu juures olid:

- saavutada üldplaneeringu lahenduste kooskõla kohalike keskkonna-võimalustega;
- aidata kaasa valla elanikkonna positiivsete hoiakute kujunemisele omavalitsuse arengu väljavaadete osas;
- tagada planeeringulahendustega valla tasakaalustatud ruumiline areng;
- olla volikogule abivahendiks nii üldplaneeringu kui ka detailplaneeringute kehtestamisel.

Planeeringulahenduste koostamisel arvestati valla arengukava visiooni. Jätksuutliku ja tasakaalustatud kvaliteetse elu- ja ettevõtluskeskkonnana on Nissi vald terviklik arengukeskkond oma elanikele, ettevõtjatele ja teistele erinevatele osapooltele (huvipooltele).

Üldplaneeringu kui strateegilise dokumendi puhul on alternatiivide võimalus väga väike, kuna üldplaneeringu koostamisel vabadusaste kavandada erinevaid nn. arengutsenaariume on piiratud. Paljuski määravad üldplaneeringu lahendusi kõrgemalseisvad arengudokumendid sh maakonnaplaneering ning maakonna teemaplaneeringud, mida on võimalik täpsustada, mitte aga ignoreerida. Seadusest tuleneb nõue, et üldplaneering, arengukava ning valdkondade arengukavad ei tohi olla vastuolus, mis välistab üldplaneeringu puhul võimaluse eelnevate kokkulepete muutmiseks. Lisaks peab üldplaneering arvestama õigusaktides sätestatud norme ja piiranguid, mille üle otsustada ei saa.

Võimalik on konstrueerida 0-alternatiiv. See tähendab, et koostatava üldplaneeringu ellurakendamise asemel jääb kehtima olemasolev valla üldplaneering koos Riisipere ja Turba alevike osaüldplaneeringutega. 0-alternatiiv võib tõttu tuua kaasa olulist keskkonnamõju, kuna planeeringulahendused on aegunud.

Üldplaneeringu põhilahendused olid maa-alade reserveerimine elamu-, tootmis- ja kompensatsioonialadeks kui ka olemasolevate tootmis-, segahoonestus- ja üldkasutatavate alade laiendamiseks. Lahendusteks olid ka väärtuslike põllumaade, maastike ja kompaktse asustusega alade määramine ning maakonna rohevõrgu täpsustamine.

Sotsiaal-majanduslikule keskkonnale avalduv mõju on positiivse ja negatiivse mõju osas üldjoontes tasakaalus. Prevaleerib lahenduste positiivne mõju. Positiivse aspektina valla sotsiaal-majanduslikule arengule (keskkonnale) on tootmis- ja segahoonestusalade reserveerimise vähene ulatus. Reserveerides elamualasid on vallal eeldus tekitada elanikkonna ligitõmmet mujalt. Looduskeskkonnas ja ajaloolis-kultuurilises keskkonnas prevaleerib lahenduste positiivne mõju – olemuslikult kestev-vahetu ja tugevuselt nõrk-mõõdukas.

Nissi valla üldplaneeringuga pole kavandatud lahendusi, millega eeldatavalt kaasneks oluline keskkonnamõju. Nissi valla üldplaneeringuga pole kavandatud lahendusi, millega eeldatavalt kaasneks piiriülest mõju. Hindamine ei osuta planeeringulahendustele, mille kaudu oleks antud võimalus keskkonnale avalduva negatiivse mõju otseseks kumuleerumiseks või sünergiliseks tekkeks.

Üldine leevendusmeede on volikogude konservatiivsus üldplaneeringu muutmises. See eeldab üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute algatamise eelnõude igakülgset vaagimist. Konkreetseteks leevendusmeetmeteks on üldplaneeringus loetletud nõuded, piirangud ja määratud alad (reovee kogumisala, kaugkütte piirkond jm). Leevendamismeede on otsustajate kinnipidamine üldisest ettevaatuspõhimõttest. Omavalitsusorgan peab jälgima olukorda, kuidas ettevõtlussektor ja kinnisvara arendajad suhtuvad valla üldplaneeringu lahendustesse.

4.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise töörühma seisukoht

Üldplaneering suunab valla territooriumi maakasutust, ehitus- ja arendustegevust keskpikas (5...10 aasta) perspektiivis. Üldplaneeringuga määratakse maa-alade juhtotstarbed, mis arvestavad olulisel määral maa senist kasutusotstarvet, eiramata varasemaid arenguid. Samuti on üldplaneeringuga määratud piirangud ja tingimused, mille järgimise kaudu realiseeruvad ruumilise arengu põhimõtted ning kasutuspiirangutega alade (nt väärtuslikud maastikud) iseloomu säilimine – kruntide minimaalsed suurused, haljastuse, sh kõrghaljastuse osatähtsus erineva kasutusega maadel, reovee kogumisalad, kaugkütte piirkond jne.

Planeeringulahendused ja planeeringuga seatud tingimused ning piirangud on kooskõlas Nissi valla arengukavaga.

Majandusele avalduv mõju on positiivne. Planeeringuga määratletakse tootmise ja teeninduse arenguks ette nähtud alad. Selgepiiriliste arengueelistuste väljatoomine ja infrastruktuuri tugevdamine suurendab valla atraktiivsust võimalikele uutele investoritele ning parandab logistilisi tingimusi. Toimub majandusliku arengu intensiivistumine ja kohaliku tööhõive suurenemine. Elamistingimuste paranemisega elukeskkonna kvaliteet tõuseb, mis suurendab teenuste pakkumist ja investeringute tulekut valda. Samuti paraneb oluliselt senine maakasutus ja suureneb kinnisvara väärtus. Tehiskeskond ei domineeri looduskeskkonna üle.

Planeering võimaldab algatada uusi teema- ja detailplaneeringuid, aitab kaasa valla tulubaasi kasvule ja Nissi valla kui Harju maakonna majanduslikult areneva omavalitsusüksuse tuntuks. Kavandatu elluviimisel suureneb valla elanike heaolu, tugevam infrastruktuur ja korrastatum elukeskkond aktiveerivad majanduselu ja kinnitavad elanike sotsiaalset turvatunnet. Samuti on tagatud valla tasakaalustatud ja jätkusuutlik areng.

Üldplaneeringu lahendused sobituvad üleriigilises planeeringus Eesti 2030+ toodud üldprintsipidega elukeskkonna kvaliteedi, toimepiirkondade ja transpordi arenguks. Nissi valla üldplaneering toetab oluliselt rohevõrgustiku sidusust ja on kooskõlas rohetaristu strateegiaga. Üldplaneeringu lahenduste väljatöötamisel on territooriumi ja loodusressursside kasutamise kavandamisel arvestatud keskkonnavaldkonna riiklike strateegiatega.

Kokkuvõtvalt võib väita, et üldplaneering ja selle elluviimine kõrvaldab mitmeid seniseid probleeme ning kontroll olukorra üle vallas muutub senisest paremaks. Lähtudes sellest, võib

tõdeda, et Nissi valla üldplaneeringuga kavandatu ei too kaasa olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

4.2. Üldplaneeringu elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed

Nissi valla koostatava üldplaneeringuga pole kavandatud lahendusi, millega eeldatavalt kaasneks oluline keskkonnamõju. Seega, ei määratleta käesoleva dokumendiga meetmeid üldplaneeringu elluviimisest tuleneva olulise keskkonnamõju seireks. Nissi vallas samas puudub kohaliku omavalitsuse keskkonnaseire aluseks olev programm käesoleval ajal, mistõttu on järgnevalt toodud olulisemad keskkonnaseire põhimõtted ja mõned soovituselised sh ruumilise arenguga kaasnevate mõjude (keskkonna)seire korraldamiseks omavalitsuse tasandil.

Keskkonnaseire korraldamist, saadud andmete töötlemist ja hoidmist ning keskkonnaseire teostajate ja kinnisasja omanike või valdajate vahelisi suhteid reguleerib keskkonnaseire seadus. Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mis hõlmab keskkonnavaatlusi ja -analüüse ning vaatlusandmete töötlemist. Keskkonnaseire andmed on üldjuhul avalikud (sh keskkonnaloas sätestatud ettevõtja kohustusliku seire andmed), st nende kogujatel on kohustus neid teabenõude alusel väljastada. Keskkonnaseire käigus kogutud andmed koondatakse nende kogujate poolt internetis avalikustatud keskkonnaregistrisse.

Keskkonnaseire eesmärgid on³⁰:

1. keskkonda mõjutavate tegurite hindamine ja analüüsimine;
2. meteoroloogiliste ja hüdrooloogiliste tegurite ning nende muutuste jälgimine, hindamine ja prognoosimine;
3. keskkonnaseisundi hindamine ja selle muutuste prognoosimine;
4. taastuvate loodusvarade seisundi ja hulga määramine;
5. abinõude rakendamist või täiendavat uurimist nõudvate keskkonnamuutuste väljaselgitamine;
6. saasteainete kauglevi jälgimine ja rahvusvaheliste lepingute alusel võrdlusuuringute tegemine;
7. keskkonnaseisundit iseloomustavate näitajate süsteemi arendamine ja täiendamine;
8. lähteandmete saamine programmide, planeeringute ja arengukavade koostamiseks.

Käesoleval ajal toimub Nissi valla territooriumil riiklikul tasandil looduskeskkonna ja põllumajandusmaastike seire. Lisaks on seiratavad keskkonnanäitajad Nissi vallas määratud (ja määratakse edaspidi) õigusaktide alusel nagu keskkonnaloa (vee-erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saaste luba, maavara kaevandamisluba jne) ning lähtuvalt strateegilistest dokumentidest (näiteks veemajanduskava, ÜVK arengukava, kaitsekorralduskava jt). Mõõdetavate indikaatorite loetelu sõltub konkreetsest seirekavast.

Üheks omavalitsuse tasandi keskkonnaseire rakendamise viisiks ruumilise planeerimisega seostatult on planeeringute regulaarne ülevaatamine vastavalt planeerimisseadusele (pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi). Planeeringute ülevaatamisel tuleb analüüsida planeeringu elluviimisel ilmnenuid olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimusi. Ebasoovitavate arengute puhul tuleb vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid, sh läbi uute planeeringute.

³⁰ Keskkonnaseire seadus § 2 lg 1

Detailplaneeringute menetlemisel tuleb järgida üldplaneeringu nõudeid. Kui detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringut muuta, tuleb omavalitsusel kaalutleda muutust ka avaliku huvi seisukohast ja kui muudatusettepanek leiab omavalitsuse poolehoidu, siis rakendada leevendavaid meetmeid planeeringuala mõjuala ulatuses, et tagada võimalus üldplaneeringuga seatud põhimõtete ja eesmärkide saavutamiseks.

Vastavalt üleriigilisele planeeringule Eesti 2030+ tunnistada vajaduse korral kehtetuks detailplaneeringud, mille elluviimine ei taga kestlikku arengut (sh majanduslik, kultuuriline, hariduslik, sotsiaalne, rahva tervise, jt olulised arengud) ega elukeskkonna kvaliteeti.

Soovitused omavalitsuse seiretöö korraldamiseks elamisväärse keskkonna tagamisel:

- Keskkonnaseire programmi koostamisel määrata ruumilise planeerimise seire indikaatorid ja nende analüüsi kord. Sobilikud indikaatorid on:
 1. naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate vastuväidete arv detailplaneeringute menetlemisel;
 2. naabrussuhetel ja avalikul huvil põhinevate rahuldamata jäetud vastuväidete arv;
 3. üldplaneeringut muutvate detailplaneeringute osakaal.
- Et saada omavahel võrreldavaid andmeid, tuleb ühtlustada ja ühendada ruumiliste arengutega ja strateegiliste dokumentidega kavandatavate tegevuste elluviimisega kaasneva keskkonnamõju seire. Oluline on kavandatud seiremeetmete ja mõõdetavate indikaatorite loogiline haakuvus ja andmejadade kasutatavus pikas perspektiivis.

KASUTATUD KIRJANDUS

1. *2011. aasta liiklusloenduse tulemused*. 2012. AS Teede Tehnokeskus. Maanteeamet. Tallinn.
2. *Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030*. 2007. Keskkonnaministeerium. Tallinn.
3. *Harju maakonnaplaneering*. 1999.
4. *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering. Harku-Lihula-Sindi 330 kV elektriliini L503 trassi asukoha määramine*. Koostamisel 2013.
5. *Harjumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*. 2003.
6. *Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering maakonna sotsiaalne infrastruktuur*. 2010.
7. *Harjumaa turismi arengustrateegia 2015 ja tegevuskava 2010*. 2006.
8. *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*. EVS 809-1:2002.
9. *Nissi valla arengukava 2004-2015*. 2005. Nissi Vallavalitsus.
10. *Nissi valla arengukava 2012-2030*. 2012. Kättesadav: <http://nissi.kovtp.ee/et/arengukavad>
11. *Nissi valla üldplaneering, Riispere aleviku osaüldplaneeringu ja Turba aleviku osaüldplaneering*. 2002.
12. *Nissi valla jäätmekava 2005-2009*. 2005. Tallmac AS. Tallinn.
13. *Kernu ja Nissi valla ühine jäätmekava 2011-2016*. 2011. ERKAS Valduse OÜ. Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/425092012033>
14. *Nissi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava*. 2003. H kaks O OÜ. Tallinn.
15. *Nissi valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2010-2022*. 2010. OÜ Alkranel. Tartu. Kättesadav Nissi valla kodulehel: <http://www.nissi.ee/?id=74470>

LISAD

LISA 1. Muinsuskaitseall olevad mälestised

LISA 2. Kehtestatud detailplaneeringud

LISA 3. Maardlad

LISA 4. Munitsipaalmaad

LISA 5. Pärandkultuuri objektid

LISA 6. Kehtivad piirangud

LISA 1

Muinsuskaitseall olevad mälestised

Allikas kultuurimälestiste register internetis (aadress: <http://register.muinas.ee>; viimane külastuspäev 24.01.2013). Alljärgnevalt on väljatoodud ainult kinnismälestised.

Ajaloomälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
1.	2905	Nissi kirikuaed	Riisipere alevik	Kirikuaed heas korras, pidevalt hooldatud.
2.	14413	Nissi kalmistu	Riisipere alevik	Üldpilt kalmistul rahuldav, paiguti hea. Vanad hauatähised ja sepisaiad alles.*
3.	27089	Vabadussõja mälestussammas	Riisipere alevik, Nissi kirikuaed	Mälestise seisukord hea, ümbrus alati hooldatud.**

* - Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

** - Kaitsevööndiks on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates. Kaitsevööndi laiendamine on hetkel menetlusel.

Alus: Kultuuriministri 30.08.1996. a. määrus nr 10, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 5, 27);
Kultuuriministri 03.12.1997. a. määrus nr 76, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 40/41, 189);
Kultuuriministri 26.06.2003. a. käskkirj nr 116, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL, 2003, 78, 1155).

Arheoloogiamälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
1.	18587	Asulakoht	Ellamaa küla	Kirjeldamata.***
2.	18588	Kalmistu	Ellamaa küla	Kirjeldamata.***
3.	18589	Kivikalme	Ellamaa küla	Kirjeldamata.***
4.	18590	Kivikalme	Ellamaa küla	Kirjeldamata.***
5.	18591	Kivikalme	Ellamaa küla	Kirjeldamata.***
6.	18592	Linnus	Ellamaa küla	Kirjeldamata.****
7.	18593	Ohvriallikas	Jaanika küla	Kirjeldamata.
8.	18594	Asulakoht	Kivitammi küla	Kirjeldamata.***
9.	18595	Kultusekivi	Kivitammi küla	Kirjeldamata.***
10.	18596	Kultusekivi	Kivitammi küla	Kirjeldamata.
11.	18597	Asulakoht	Lehetu küla	Kirjeldamata.***
12.	18598	Asulakoht	Siimika küla	Kirjeldamata.
13.	18599	Asulakoht	Madila küla	Kirjeldamata.***
14.	18600	Asulakoht	Madila küla	Kirjeldamata.
15.	18601	Asulakoht	Mustu küla	Kirjeldamata.***
16.	18602	Ohverdamiskoht <i>Hiiemägi</i>	Mustu küla	Kirjeldamata.***
17.	18603	Asulakoht	Nurme küla	Kirjeldamata.****

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
18.	18604	Asulakoht	Nurme küla	Kirjeldamata.***
19.	18605	Asulakoht	Nurme küla	Kirjeldamata.***
20.	18606	Kivikalme <i>Kirikuase</i>	Nurme küla	Kirjeldamata.****
21.	18607	Asulakoht	Odulemma küla	Kirjeldamata.****
22.	18608	Asulakoht	Odulemma küla	Kirjeldamata.****
23.	18609	Kultusekivi	Odulemma küla	Kirjeldamata.***
24.	18610	Kultusekivi	Odulemma küla	Kirjeldamata.***
25.	18611	Kultusekivi	Odulemma küla	Kirjeldamata.***
26.	18612	Kultusekivi	Odulemma küla	Kirjeldamata.***
27.	18613	Kultusekivi	Odulemma küla	Kirjeldamata.
28.	18614	Kultusekivi	Vilumäe küla	Kirjeldamata.***
29.	18615	Asulakoht	Viruküla küla	Kirjeldamata.

*** - Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

**** - Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates.

Alus: Kultuuriministri 27.07.1998. a. määrus nr 20, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 259/260, 1059).

Ehitismälestised:

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
1.	27198	Tuuliku talu pukktuulik	Ellamaa küla	17.08.2000.a demonteeriti pukktuuliku veesoontega laudkatus ja lauadseinad. Augustis, 2000 (talgute korras) paigaldati katusekatteks eterniitplaadid, seinad kaeti käepäraste laudadega. Sellisena püsib pukktuulik käesolevani (seisukord halb-rahuldav). Tuuliku kivialus laotud maa- ja paekivi vahelduvriidadega (seisukord rahuldav). Tugi- ja kandekonstruksioonide - tahatud palk seisukord rahuldav, paiguti halb. Sisseseade osaliselt säilinud. Restaureeritud 2005.
2.	27262	Tuuliku talu rehielamu	Ellamaa küla	Üldseisukord halb, vähese hooldusega. Katus - eterniitkate, harjalaud puudu, keskosas vajunud; seisukord halb. Palkseinad paremini säilinud lääneküljel, väga halb olukord lauda osas, W- ja S-osas voodrilauaga kaetud. Uksed, väravad halvas/rahuldavas seisukorras.
3.	27263	Tuuliku talu uus elamu	Ellamaa küla	Üldseisukord ja hooldusaste rahuldav. Katusekate tsementkivi rahuldav, sammaldunud). Laudvooder osaliselt kulunud, värv tugevasti koorunud. Veelaud N-küljel välja vajunud. Algsed aknad tugevasti kulunud, kitt irdunud. Maakividest vundament rahuldav.
4.	27264	Tuuliku talu ait	Ellamaa küla	Üldseisukord ja hooldusaste rahuldav. Katus - tsementkivi sammaldunud, SO-osas kive puudu. Palkide, laudvoodri, ukse seisukord rahuldav. Põrandate seisukord halb. Puud kasvanud hoonele liialt lähedale.

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
5.	27265	Tuuliku talu saun	Ellamaa küla	Üldseisukord ja hooldusaste rahuldav. Kivikatus sammaldunud, vajunud. Seinad ja laudis rahuldavas seisukorras. Ruumide konstruktsioonid rahuldavas seisukorras. Kasutuses.
6.	27266	Tuuliku talu suveköök	Ellamaa küla	Üldseisukord ja hooldusaste halb. Eterniitkatus sammaldunud, harjalaud puudub. Katuse kandekonstruktsioon rahuldav, tahmunud. Seinakivid osaliselt välja vajunud. Lauduks osal. pehkinud. Muldpõrand hea.
7.	27267	Tuuliku talu sepikoda	Ellamaa küla	Üldseisukord ja hooldusaste hea, restaureeritud 2007.a. sügisel. Katus - tõrvatud laudkatus. Palkseinad täielikult lahti võetud, pehkinud palgid asendatud uutega, paigaldatud uus tõrvatud laudkatus. Seest puhastatud.
8.	27268	Tuuliku talu küün	Ellamaa küla	Kirjeldamata.
9.	27269	Tuuliku talu kartulikoopad (4 tükki)	Ellamaa küla	Üldseisukord rahuldav, vähese hooldusega. Kiviladu rahuldav. Kattepalgid pehkinud, osaliselt sisse varisenud.
10.	24651	Ellamaa elektrijaama maht ja fassaadid	Turba alevik, Tööstuse tn 3	Kirjeldamata.
11.	2900	Nurme mõisa peahoone, 18.-20. saj.	Nurme küla	Üldseisukord avariiline, hooldamata. Katus - puudub. Vahelaed - hoone I korruse keskosas betoonist paneelid (esineb pragusid); I korruse tiibadel vaheled puuduvad. Seinad - vajunud, müüritisel vasalemma kivi murenenud, müüride pealsed kahjustunud; mõned müüriosad avariilised. Põrandad - paiguti säilinud laiu põrandalaudu, valdavalt ehitusprahiga kaetud. Avatäited - osaliselt säilinud akende- ja uste lenge ning metallmanuseid (hinged). Läänepoolisel välisküljel ning fragmentaalselt siseintel säilinud algne lubikrohv. Keldrid - võlvidud, seisukord halb-rahuldav, osaliselt kasutuses. PS! Keldris väga halvas seisukorras 2 varaklassitl. seinapaneeli. Hoone ümbrus võsastunud.
12.	2901	Nurme mõisa väravaehitus, 18. saj.	Nurme küla	Üldseisukord hea, vähese hooldusega. Paesein valdavalt heas korras v.a. väravaava põhjapoolse serva mehhaaniline vigastus. Krohvis esineb nõ juuspragusi. Kapiteelidel plekkkate heas korras. Säilinud hinged.
13.	2902	Nurme mõisa park, 18.-20. saj.	Nurme küla	Üldseisukord halb, hooldamata. Esi- ja tagaväljak võsastumas. Esiväljaku ida- ja läänepoolsetel risustav puukuur, tagaväljaku lääneosas sobimatu (sauna)ehitis. Pargi kaguosas elumaja (kinnistu). Algne sissesõidutee läbi väravaehitise loetavana säilinud. Pargi esiväljakul asub arheoloogiamälestis - muistne asulakoht (tähistatud).

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
14.	2903	Nurme mõisa allee, 18.-20. saj.	Nurme küla	Üldseisukord rahuldav, hooldamata. Puudel vesivõsud. Allee puude vahele tekkinud noort looduslikku uuendust. Mõnedel puudel kuivanud oksid.
15.	2904	Nissi kirik, 1873. a.	Riisipere alevik	Kirjeldamata.
16.	2905	Nissi kirikuaed	Riisipere alevik	Kirikuaed heas korras, pidevalt hooldatud.
17.	2906	Nissi kirikuaia piirdemüür väravaga	Riisipere alevik	Remonditud piirdemüür (läänekülje väravast kuni idakülje väravani) püsinud korras. Lõunapoolse müüri katteplaadid paiguti tugevasti kulunud, mõned katki. Müüridel (pae- ja maakivi mördiga seotud ladu) olulisi vajumisi ei esine, vuukidest mört osaliselt irdunud. Väravapostides pragusid, vuukidest mört paiguti irdunud. Väravahinged vajaksid rihtimist. Sepisvärav rahuldavas-heas seisukorras, hingedelt vajunud.
18.	2907	Nissi kirikuaia kabel	Riisipere alevik	Üldseisukord rahuldav, hooldatud. Katus - eterniit. Välisseinad (seisukord rahuldav) - esineb lokaalseid krohviirdeid ja krohvi pragusi, karniis kohati pudenenud. Aknad trellitatud, laudadest kalasabamustris uks (seisukord halb), sepishinged Interjäär: tonnvõlv; seinad krohvitud (seisukord rahuldav), laudpõrand.
19.	2908	Riisipere mõisa peahoone, 1820. a.	Vilumäe küla	Hooldus sisuliselt puudub. *****
20.	2909	Riisipere mõisa park, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Pargi seisukord on halb, vajab regulaarset niitmist ning võsa eemaldamist. Esineb ka kuivanud puud, mis oleks vaja eemaldada. *****
21.	2910	Riisipere mõisa ait-kuivati, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Hoone seisukord avariiline, katus peaaegu täies mahus sisse vajunud, samuti vahelaed. Hoone müüristik halvas korras, paiguti varisemisohtlik, seda just piirkonnas, kus on müüristiku sisse raiutud avad keskküttetrassi jaoks. Korsten rahuldavas korras, peal kurepesa. *****
22.	2911	Riisipere mõisa palmimaja, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Seisukord avariiline. Hetkel püsti vaid kasvuhoone põhimüür, sellest lõunas asus kasvuhoone ise. Müür ehitatud halvakvaliteedilisest paekivist, kohati varisemisohtlik ja äärmiselt püde. Võimalusel konserveerida ja müüri ja võib siduda näiteks uue kasvuhoone. Lõunapool asub kelder kolme avatud sissepääsuga, ruumid avariilises korras. Keldrit on hiljem NL ajal ümber ehitatud, laed on valatud betoonist, lagede seisukord halb. Keldrit on kasutatud eeldatavalt ka varjendina. Keldri ette kuhjatud pinnast. Edelapoolsest otsast on kunagi alustatud küttetrassi rajamist. ***

Jrk nr	Reg nr	Mälestise nimi	Aadress	Seisukord
23.	2912	Riisipere mõisa tall-tõllakuur, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Halvas korras, kuid hooldatud, omanik elab sees kolmes ruumis. ***
24.	2913	Riisipere mõisa töökoda, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Heas-rahuldavas korras, hooldatud. Hoones tegutseb puidutöökoda. ***
25.	2914	Riisipere mõisa abihoone, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Rahuldavas korras, eterniitkatuse enam-vähem sadevetekindel. Hoone kasutusel kõrvalasuva puidutöökoja viimistlustöökojana. ***
26.	2915	Riisipere mõisa kelder, 18.-20. saj.	Vilumäe küla	Kelder avariiline, katust ei ole, va sissepääsu kohal olev hiljem valatud betoonlagi. Hooldamata, ümbruses ja keldri sees rämps ja võsa. *****

*** - Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates.

***** - Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Suure kaitsevööndi kehtestamine on menetluses.

***** - Kuna mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole kaitsevööndit kehtestatud on mälestise kaitsevööndiks 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates.

Alus: Kultuuriministri 30.08.1996. a. määrus nr 10, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1997, 5, 27);
 Kultuuriministri 03.12.1997. a. määrus nr 76, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 1998, 40/41, 189);
 Kultuuriministri 15.08.2001. a. määrus nr 10, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 2001, 103, 1411);
 Kultuuriministri 12.12.2003. a. käskkiri nr 196, *Kultuurimälestiseks tunnistamine* (RTL 2003, 128, 2087);
 Kultuuriministri 07.07.2004. a. käskkiri nr 131, *Kultuurimälestiseks tunnistamine ja kaitsevööndi kehtestamine* (RTL 2004, 97, 1555).

LISA 2***Kehtestatud detailplaneeringud****Andmed 29.01.2013*

Jrk nr	Detailplaneering	Kehtestamine Nissi Vallavolikogus
1.	Riisipere alevik Nissi tee 33 ja lähiümbruse DP	03.05.2005 otsus nr 20
2.	Turba alevik Saare IV DP	09.11.2006 otsus nr 40
3.	Munalaskme küla Telliskivi DP	14.12.2006 otsus nr 52
4.	Munalaskme küla Metsavahi DP	16.02.2007 otsus nr 8
5.	Riisipere alevik Kungla DP	18.12.2007 otsus nr 57
6.	Riisipere alevik Vabamaa DP	18.12.2007 otsus nr 58
7.	Riisipere alevik Nissi tee 26 DP	14.01.2008 otsus nr 3
8.	Riisipere alevik Nissi tee 62 DP	20.06.2008 otsus nr 26
9.	Turba alevik Rohuaia DP	23.03.2009 otsus nr 11
10.	Vilumäe küla Mirgi DP	10.12.2009 otsus nr 68
11.	Ellamaa küla Tuuliku DP	12.05.2011 otsus nr 25

LISA 3

Maardlad

Andmed 15.02.2011

Jrk nr	Reg. kaart*	Nimetus	Maavara	Pindala (ha)	Mäeeraldis, kaeveloa nr
1.	202	Ellamaa	turvas	427,42	Riisipere turbatootmisala, KMIN-077
				63,32	Riisipere III turbatootmisala, KMIN-090
				43,66	Riisipere III turbatootmisala, KMIN-091
2.	28	Kalda	kruus	17,05	Kalda kruusakarjäär, HRAM-024 (L.MK.HA-175410)
				19,85	Mäepealse kruusakarjäär, HARM-071 (L.MK.HA-45997)
3.	248	Larvi	turvas	152,21	Larvi tootmisala, HARM-084 (L.MK/300185)
4.	679	Munalaskme	lubjakivi	99,72	reservvarud, osaliselt Nissi vallas
5.	457	Mustu	kruus	2,09	Mustu kruusakarjäär, HARM-109 (L.MK/319300)
6.	481	Orkjärve	turvas	2373,34	reservvarud
7.	844	Riisipere	kruus	6,23	Riisipere kruusakarjäär, taotletav
8.	123	Sooniste (Nissi)	turvas	531,74	Sooniste II turbatootmisala, HARM-041
					Sooniste turbatootmisala, HARM-070
9.	188	Õmma	turvas	2613,91	reservvarud, osaliselt Nissi vallas

* Riikliku maavarade registri registrikaardi number.

** Mäeeraldise või maardla aktiivsed tarbevarud.

LISA 4

*Munitsipaalmaad**Andmed 17.11.2008*

Tähis *	Maaüksus/maa-ala	Üldplaneeringuga reserveeritud
M1	Munalaskme külas hooldekoduga piirnev maa-ala	Üldkasutatav ala
M2	Munalaskme külas hooldekoduga piirnev maa-ala	Üldkasutatav ala
M3	Riisipere alevikus Nissi tee ja Spordi tn vaheline maa-ala	Üldkasutatav ala
M4	Riisipere alevikus vallamajaga piirnev haljasala	Üldkasutatav ala
M5	Riisipere alevikus koolimajaga piirnev haljasala	Üldkasutatav ala
M6	Riisipere kalmistu	Üldkasutatav ala
M7	Lehetu küla keskses tiik ja tiigi ümbrus	Üldkasutatav ala
M8	Turba alevikus park ja tiik	Üldkasutatav ala
M9	Turba alevikus tiik ja tiigi ümbrus	Üldkasutatav ala
M10	Turba alevikus Raba tänava ja endise raudteega piirnev maa-ala	Üldkasutatav ala ja puhkeala (hoonete ehitamise õiguseta)

* *Tähis planeeringu kaardil*

LISA 5

*Pärandkultuuri objektid**Andmed 30.10.2010*

Tähis *	Objekt	Asukoht
1	Alangu aiad	Munalaskme küla
2	Karuturu nõmm	Munalaskme küla
3	Niinemaa mägi	Munalaskme küla
4	Likekõrve talu	Munalaskme küla
5	Mäe	Munalaskme küla
6	Sepu vesiveski	Munalaskme küla
7	Arumägi	Munalaskme küla
8	Sepu küla Võhma talukoht	Munalaskme küla
9	Sepu küla kiviaed	Munalaskme küla
10	Munalaskme lubjaahi	Munalaskme küla
11	Kabelimägi	Munalaskme küla
12	Munalaskme mõisa magasiait	Munalaskme küla
13	Munalaskme mõisa metsavahi talu	Munalaskme küla
14	Telliseahi	Munalaskme küla
15	Munalaskme mõisatöölise maja	Munalaskme küla
16	Saviaugud	Munalaskme küla
17	Munalaskme kool	Munalaskme küla
18	Poolismaa kaev	Aude küla
19	Poolismaa talu 1	Aude küla
20	Aude metsavahi koht	Aude küla
21	Aude keerumänd	Aude küla
22	Muistne matmispaik	Aude küla
23	Jaanika karjamõis	Jaanika küla
24	Rebasmäe talu kelder	Aude küla
25	Talukoht Jaanika külas	Jaanika küla
26	Viisu laut	Jaanika küla

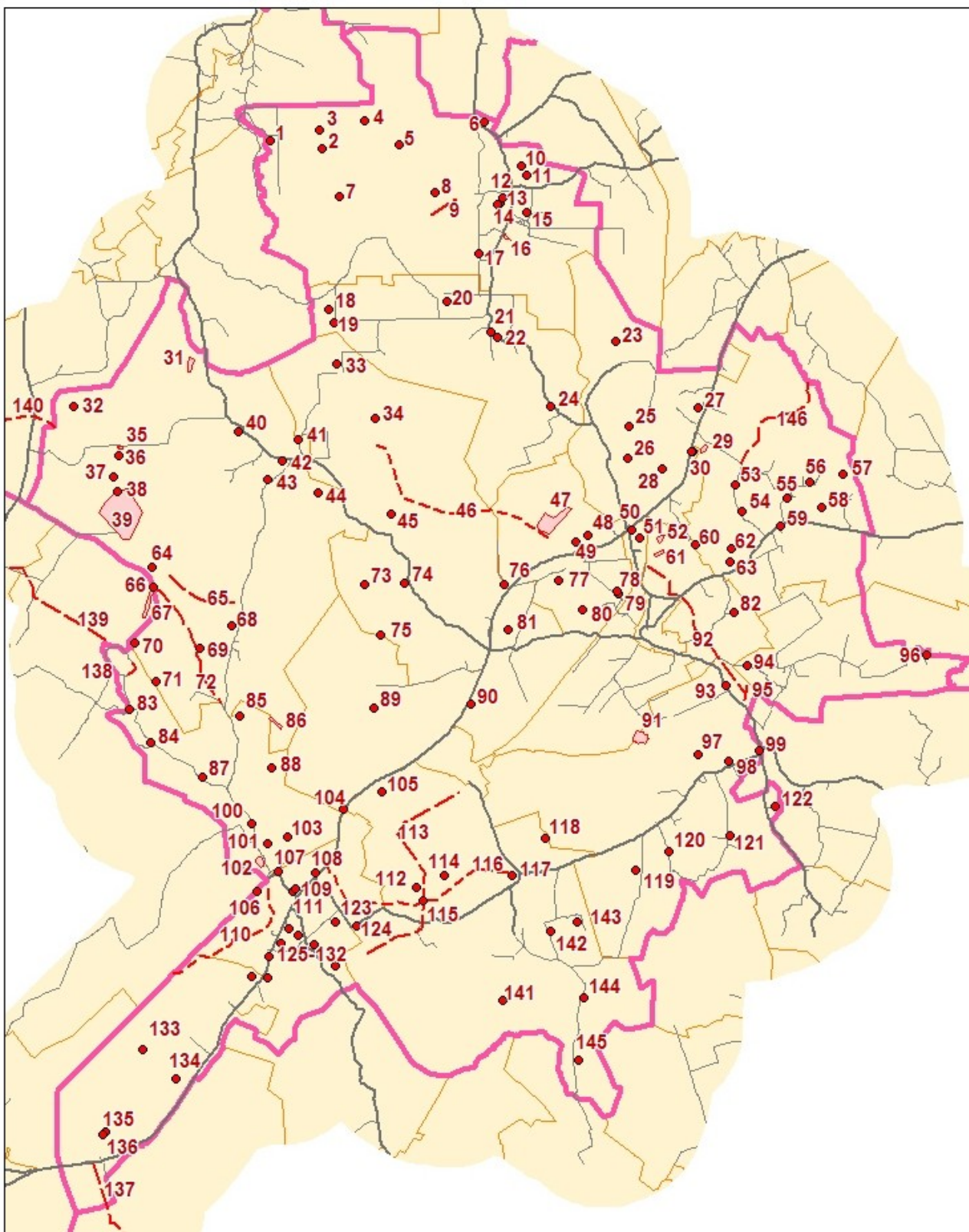
Tähis *	Objekt	Asukoht
27	Lookmani kõrts	Jaanika küla
28	Hürjapea talu	Jaanika küla
29	Paemurd	Odulemma küla
30(1)	Rehe talu rehielamu	Jaanika küla
30(2)	Tõmmapää talu rehielamu	Jaanika küla
31	Larvi turbaraba	Siimika küla
32	Urgeta Karjamaa talu	Siimika küla
33	Metsavendade punker	Tabara küla
34	Järve talu	Tabara küla
35	Vindla mägi	Siimika küla
36	Seamägi	Siimika küla
37	Lintsi talu	Siimika küla
38	Lintsi metsavahti	Siimika küla
39	Lintsi sõjaväe linnak	Siimika küla
40	Nõmme rehielamu	Siimika küla
41	Lüüsi metsavahti	Siimika küla
42	Pelgupaik Lüüsil	Siimika küla
43	Telliseahi	Siimika küla
44	Palu Metsavaht	Siimika küla
45	Kivisilla talu	Tabara küla
46	Orkjärve raba talvetee	Tabara küla
47	Vilumäe turbavõtukohtad	Vilumäe küla
48	Kiigemägi	Vilumäe küla
49	Vesiveski	Vilumäe küla
50	Liiva kõrts ja postijaam	Riisipere alevik
51	Veetorn	Riisipere alevik
52	Muinaspõld Riisiperes	Ürjaste küla
53	Odolemma kool	Odulemma küla
54	Magasiait	Odulemma küla
55	Meelu veski	Odulemma küla
56	Saare talu rehielamu	Odulemma küla
57	Uue-Sauna metsavaht	Odulemma küla
58	Viidiauk	Odulemma küla

Tähis *	Objekt	Asukoht
59	Saida mõis	Odulemma küla
60	Tõrvaagu	Odulemma küla
61	Kartulikoopad Riisiperes	Ürjaste küla
62	Odolemma kõrts	Odulemma küla
63	Kolju kurisoo	Odulemma küla
64	Kihelkondade vaheline piirikivi	Siimika küla
65	Valgejärve talitee	Siimika küla
66	Metsavenna punker Rukkimägedes	Siimika küla
67	Rukkimäed	Siimika küla**
68	Järveotsa talu	Siimika küla
69	Leesa talu	Siimika küla
70	Sipelga talu	Siimika küla
71	Koorma talu	Siimika küla
72	Pisuksenõmme tee	Siimika küla
73	Viruküla tammik	Tabara küla
74	Tabara kool	Tabara küla
75	Sooääre talu kartulikoopad	Tabara küla
76	Mõisa park	Tabara küla
77	Velgu veski	Vilumäe küla
78	Raudtee sild	Vilumäe küla
79	Pumbajaam	Vilumäe küla
80	Katkumägi	Vilumäe küla
81	Riisipere vana mõis	Kivitammi küla
82	Suure-Tuuliku rehielamu	Ürjaste küla
83	Piimapukk ja autopoe ootemajake	Lepaste küla
84	Raja talu	Lepaste küla
85	Selja metsavahi kordon	Lepaste küla
86	Selja mägi	Siimika küla
87	Rehemetsa talu kaev	Lepaste küla
88	Sooraua heinamaa	Lepaste küla
89	Kõrliku talu	Viruküla küla
90	Raba kõrts	Kivitammi küla
91	Soosalu mägi	Nurme küla

Tähis *	Objekt	Asukoht
92	Metsaveo raudtee	Ürjaste küla
93	Alema metsavahikoht	Nurme küla
94	Lasketiir Nurmes	Mustu küla
95	Nurme kaitseliidu lasketiir	Nurme küla
96	Pärnamäe poolmõis	Mustu küla
97	Nurme mõis	Nurme küla
98	Lubjaahi	Nurme küla
99	Nurme mõisa metsavahi kordon	Nurme küla
100	Pärdi talu	Lepaste küla
101	Mälestusmärk hukkunud lenduritele Lepastes	Lepaste küla
102	Katku mets	Lepaste küla
103	Tõrvaaugu talu	Lepaste küla
104	Meldema kõrts	Viruküla küla
105	Raudtee sild	Lehetu küla
106	Saapa karjaaed	Ellamaa küla
107	Onni metsavaht	Ellamaa küla
108	Ellamaa algkool	Ellamaa küla
109	Näitleja Ruts Baumani elukoht	Ellamaa küla
110	Kuivenduskraav	Ellamaa küla
111	Ellamaa kõrts	Ellamaa küla
112	Laane metsavahi talu	Lehetu küla
113	Turbaveo raudtee	Lehetu küla
114	Vanaveski karjamaa kaev	Lehetu küla
115	Putkemäe talu kaev	Lehetu küla
116	Ellamaa-Lehetu tee	Lehetu küla
117	Lehetu mõis	Lehetu küla
118	Sepa talu	Lehetu küla
119	Piritamäe ait	Nurme küla
120	Mätliku talu	Nurme küla
121	Vainu rehielamu	Nurme küla
122	Loigu rehielamu	Nurme küla
123	Saunamägi	Ellamaa küla
124	Elektrijaam	Lehetu küla

Tähis *	Objekt	Asukoht
125	Muinaspõld Ellamaal	Ellamaa küla
126	Muntsi rehielamu	Rehemäe küla
127	Anni-Jüri rehielamu	Ellamaa küla
128	Kaitseliidu lasketiir	Ellamaa küla
129	Ellamaa kool	Ellamaa küla
130	Allika talu	Ellamaa küla
131	Kääbastemäed	Ellamaa küla
132	Virutamme veski	Ellamaa küla
133	Mälestusmärk hukkunud lenduritele Rehemäel	Rehemäe küla
134	Nikre kõrts	Rehemäe küla
135	Heinamaa talu	Rehemäe küla
136	Paekivist silotorn	Rehemäe küla
137	Tika-Rehemäe tee	Rehemäe küla**
138	Turvaste kiviaed	Lepaste küla
139	Turvaste-Linnusilla-Paisu tee	Lepaste küla**
140	Pennu oja	Siimika küla**
141	Sepamäe talu	Lehetu küla
142	Kuusiku talu	Lehetu küla
143	Ussimägi	Lehetu küla
144	Terjatu renditalud	Lehetu küla
145	Niidu talu	Lehetu küla
146	Leedemetsa tee	Odulemma küla

* Tähis skeemil. ** Valdavalt paikneb naaber omavalitsuses.



Skeem. Pärändkultuuri objektide paiknemine Nissi vallas.