



NAFTA

ÖSTERY DETAILPLANEERING

Huvitatud isikud:
kinnistute omanikud
DP koostamise korraldaja:
Vormsi Vallavalitsus

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huvitatud isik:
Toomas Valge

Töö nr.
Ö0126
Stadium
DP
27.02.2026

Arhitektuuribüroo NAFTA OÜ

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra tn 24B, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ reg.nr: 10222546 ★ MTR: EP10222546-0001 ★



Sisukord

1. Menetlusdokumendid

2. Seletuskiri

1.	Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid	3
1.1.	Planeerijad	3
2.	Teostatud uuringud	4
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	4
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	5
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	6
6.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.3.	Planeerimispehõhimõtted	6
6.4.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	7
6.5.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	7
6.6.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
6.7.	Muud rajatised ja väikevormid	11
6.8.	Ehitusõigus	11
6.9.	Raie- ja heakorrastustööd	12
7.	Liiklus ja parkimine	12
8.	Heakorrastus	13
9.	Vertikaalplaneerimine	13
10.	Planeeringuala bilanss	13
11.	Keskkonnakaitse nõuded	13
11.1.	Mürakaitsemeetmed	14
11.2.	Radooniohjemeeetmed	14
11.3.	Keskkonnamõju hindamisest	15
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	16
13.	Tuleohutusnõuded	16
14.	Elektrivarustus	17
15.	Sidevarustus	17
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	17
17.	Soojusvarustus	18
18.	Planeeringu elluviimine	18

3. Lisad

1.	Topoalus, Geoman OÜ töö nr 126-2025, 31.12.2025, "Lääne maakond, Vormsi vald, Borrby küla, Östery vkt 7, 90701:001:0115; Östery vkt 8, 90701:001:0116; Östery vkt 9, 90701:001:0117; Östery vkt 10, 90701:001:0118; Östery vkt 11, 90701:001:0119; Östery vkt 12, 90701:001:0121; Östery vkt 13, 90701:001:0122; Östery vkt 14, 90701:001:0123; topograafiline alusplaan".
2.	DP illustratsioon

4. Joonised

1.	Asukohaskeem	02	M 1:10000
2.	Tugiplaan	03	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	04	M 1:2000
4.	Põhijoonis	05	M 1:500
5.	Illustratsioonid	06	
6.	Üldplaneeringu graafilise osa muudatus	07	

5. Kooskõlastused

1.





1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Töövõtuleping ja rahaliste kohustuste üleandmise kokkulepe, Östery detailplaneeringu koostamine;
- 2) Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Borby küla, Östery), Vormsi Vallavolikogu 09.05.2025 otsus nr 13;
- 3) Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega nr 8 kehtestatud Vormsi valla üldplaneering;
- 4) Lääne maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 22.03.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/70.
- 5) „Vormsi valla külade asustusstruktuuri ja traditsioonilise arhitektuuri analüüs. Külamiljöö väärtuste hindamine“, Kadi Karine, Eesti Vabaõhumuuseum, 2011;
- 6) "Vormsi hoonestuse väärtused ja kaitsmise võimalused, magistritöö", Kadi Karine, 2011;
- 7) Vormsi maastikuhoiduskava, Kristiina Hellström, 2008;
- 8) Vormsi valla jäätmehoolduseeskiri, Vormsi Vallavolikogu 16.11.2007 määrus nr 9;
- 9) Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri, Vormsi Vallavalitsuse 02.07.2018 määrus nr 1;
- 10) Vormsi vallas Borby külas Östery vkt 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Lemma OÜ 20.11.2024;
- 11) „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas!“, Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59;

Detailplaneeringu koostamisel on juhitud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Vormsi valla kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal ei ole ja ei planeerita riigikaitselise otstarbega maa-alasid. DP ei käsitlenud maakasutuse ja ehitamise erinõudeid kaitsealadel ja kaitsealustel objektidel. Puudub vajadus teha ettepanekuid maa-alade ja objektide täiendavaks kaitse alla võtmiseks ning kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. DP on koostatud planeerimiseseadusega määratud mahus.

Kehtestatud planeering jääb aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitamisele.

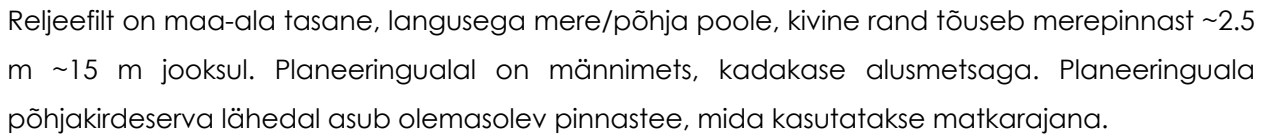
1.1. Planeerijad

Planeeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Vormsi Vallavalitsus, reg. nr. 75022427, Külamaja, Hullo küla, Vormsi vald, Läänemaa, 91301, <https://vormsi.ee/valitsemine/vallavalitsus/kontaktid/>

Planeeringu koostaja on Arhitektuuribüroo Nafta OÜ, reg. nr. 10222546, MTR EP10222546-0001, Sõbra tn 24b, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10920. Planeerija Madis Karu, madis@ab-nafta.ee, +3725281979, Eesti Kunstiakadeemia diplom MK000180, arhitektuuri ja linnaplaneerimise magister, 2010.

[illegible]

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra 24b, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ GSM +3725281979 ★



Vormsi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, rannaalal. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtetest Vormsi vallas, eelkõige rannaaladele seatud põhimõtetest.

Lähim elamu paikneb Östery vkt 6 katastriüksusel.

Planeeringualal on ~92% ulatuses ranna ehituskeeluvöönd 200 m ja ranna piiranguvöönd 200 m. Planeeringualast põhjas ja idas asub Väinamere hoiuala, mis on ühtlasi Natura 2000 Väinamere loodusala (EE0040002) ja linnuala (EE0040001).

Katastriüksusel ja selle lähialas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid.

Planeeringuala lõunaedelaservaga paralleelselt kulgeb 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin), mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m.

Kontaktvööndi ulatus on planeeritavast alast kuni 300 m kaugusel olev ala.

Kontaktvööndi alal on valdavalt maatulundusmaa kinnistud, üksikud mäetööstusmaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa kinnistud lisaks; teed on transpordimaa sihtotstarbega. Elamumaad on loodud Östery kaks detailplaneeringu alal. Elamumaad on valdavalt hoonestatud, maatulundusmaad pigem mitte. Kontaktvööndi põhjaosas on Läänemeri ja Väinamere hoiuala. Lõuna poole jääb kehtestatud Östery kaks DP.

Planeeringuala asub kehtiva Vormsi valla ÜP kohaselt väljaspool Borrbý külasüdant hajaasustusalal metsamaal ja põllumaal. Kõrval asuvas Borrbý külakeskuses on sumbküla tihe struktuur (nii teedevõrk kui krundid) hästi säilinud. Talud asetsevad tihedalt üksteise kõrval külateede ääres. Lisaks sellele on suur osa traditsioonilisest arhitektuurist küllaltki algupäraselt ning märkimisväärselt heas seisundis säilinud ja on ühtlasi säilitanud valdavalt ajaloolise tervikliku küla ilme. Borrbý külasüda paikneb planeeringualast ~1.1 km kagus.

Suurim korruselisus hoonetel vaadeldaval alal on 2. Täisehitusprotsendid jäävad kehtestatud planeeringutega hoonestamist võimaldavatel kinnistutel vahemikku 5% - 20%, katusekalded on

valdavalt keskmisekaldelised kahepoolsed viilkatused (30° - 50°). Naaberkinnistute olemasoleva hoonestuse koondinfo on esitatud kontaktvööndi joonisel.

Käesolevas planeeringus kavandatakse elamud koos abihoonetega moodustavad Borby küla põhjaosas Östery väikekohas eraldi klastri, kus tagatakse hoonetevahelised kaugused ja muud üldplaneeringust tulenevad nõuded.

Kuna üle kolmveerandi planeeritavatest kruntidest jääb kasutusse looduslikuna või poollooduslikuna, siis valitud 345 m² (alla 2% kogu krundi pinnast) ehitusalust pinda sobitub ümberkaudsete kinnistute täisehitusprotsendiga, samuti on planeeritav korruselisus, hoonete kõrgused ja katuste kalle sarnane lähialale planeeritud hoonestusega ja ka naabruses olemasolevate hoonetega.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatava detailplaneeringuga kavandatud hoonestusmaht on sarnane kontaktvööndi ala hoonestusega, DP elluviimine võimaldab luua Borby küla hoonestustava järgiva elukeskkonna küla põhjapiiril.

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1. Asula eripära arvestava asustuse planeerimine

Uue hoonestuse planeerimisel on arvestatud olemasoleva elu- ja looduskeskkonnaga ning lähialal kehtivate detailplaneeringutega.

Uus hoonestus on ette nähtud projekteerida tagasihoidliku välimuse ja vormikeelega, mis tagab, et lähialadelt vaadelduna on hooned vähemärgatavad ka Östery teel liikujale.

Hoonete projekteerimisel on nõutud kinnistu (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljööga sobivusega arvestamist.

Planeeritav hoonestus võib vähesel määral erineda lähiala hoonestustavast. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

6.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmereoveed juhitakse rajatavatesse reoveemahutitesse ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonesse rajatavatest puurkaevudest, nii veetorustikud kui ka kanalisatsioonitorustikud rajatakse. Olmeprügi kogutakse Borby küla jäätmemajas sorteeritud jäätmete konteineritesse. Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Vormsi valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.3. Planeerimispõhimõtted

Kruntide põhjaserva lähedal paikneb pinnastee, millele määratakse avalik kasutus.

Planeeringuala lahendatakse vastavalt joonisel 05 "Põhijoonis" toodule.

Planeeringuala krundijaotus valdavalt järgib olemasolevate katastriüksuste piire, liidetakse Östery vkt 8, Östery vkt 9 ja Östery vkt 10 katastriüksused krundiks pos 08, mille aadressi ettepanekuks tehakse Östery vkt 8. Kruntidele määratakse maatulundusmaa sihtotstarbe asemele elamumaa sihtotstarve.

Hoonestusalad (põhijoonisel punase viirutusega) on ette nähtud kruntidel alale, mis paiknevad kruntide lõunaosades, 10 m lõunaedelaapiiridest, 10 m lääneloodepiiridest, 10 m idakagupiiridest,

10 m Borrby sadama tee poolsest piirist Östery vkt 14 krundi idapiiril ning hoonestusala põhjakirdepiir on kõigil planeeritavatel kruntidel 70 meetrini Läänemere üleujutusala piirist ehk ~80 – ~90 m kaugusele Läänemere tavalisest veepiirist (ranna ehituskeeluvööndit ja piiranguvööndit on kavas vähendada 130 m võrra). Kuna kruntidel on metsakõlvikud, siis asustusüksuse iseloomu ja mürakaitse säilitamiseks on ette nähtud metsa säilitamine hoonestusala piirist väljaspool (välja arvatud planeeritava lõunaedelaservas keskpinge õhuliini kaitsevööndis). Olenevalt krundist on planeeritud hoonestusala pind ~33 kuni ~55% krundi pindalast. Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik elamuehituseks sobivaid krunte kasutusele võtta, kuna ehituskeeluvöönd katab peaaegu kogu ulatuses planeeritavad krundid, ehitiste surumine olemasoleva keskpingeliini kaitsevööndi ja ehituskeeluvööndi vahelisele rikuks vormsilikke maastikke ja kohalikku külamiljööd.

6.4. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusala

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud huvitatud isikute soovide ja olemasoleva olukorraga, kavandatud hoonestusala arvestavad planeeringualal kehtivate piirangutega ja Vormsi valla asustusstruktuuriga.

Pääsud kruntidele, hoonete ja rajatuste soovituslik paiknemine on näidatud joonisel 04 "Põhijoonis".

6.5. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Planeeringualal varasemad detailplaneeringud puuduvad. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid.

Detailplaneeringus kavandatud hoonestusala paiknemine on määranud kohaliku kogukonna huvi säilitada olemasolevad väärtuslikud maastikud ja Vormsi valla tehiskeskkonna eripära. Üldplaneeringu muutmise vajaduse tingib ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et hoonestusala paikneks Vormsi valla asustusstruktuurile sobivalt ja maksimaalselt säiliks maastikuline eripära. Detailplaneeringus tehakse ettepanek planeeringuala ulatuses muuta Vormsi valla üldplaneeringut, seletuskirja p. 4.1 kirjeldatud kõrgemate planeeringute piirangutele mittevastavuse tõttu.

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse üldplaneeringuga seatud tingimusi. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Östery detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Borrby küla asustuslaadi ja mitte ehitada tihedaid elamualasid vahetult teede lähedale.

6.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Vormsi valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks DP-s määratud hoonestusala ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Borrby küla asustuslaadi ning säilitada maksimaalselt Vormsi maastikulist struktuuri ja mitte ehitada uusi tiheasustusalasid vahetult teede lähedusse.



Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud avalike huvidega: säilib Borrby küla asustuslaad, säilib teede ja mere poolt vaadelduna ala metsasus (hoonestuse ja vaatleja vahele saab jätta ~70 m metsakõlvikuid), võimalik on vältida ala kasutuselevõtuga alusmetsa võsastumist. Üldplaneeringu graafilise osa muutmiseks on lisatud ÜP muutmist kajastatav kaardiväljavõtet vähendatud ehituskeeluvööndi ulatusega.

Üldplaneeringu tekstilise osa muutmiseks ei ole koostatud tekstimuudatuse lõiku, kuna tegemist ei ole tekstiosa muudatusega, vaid ainult erandi tegemisega.

Planeeritavatele kruntidele ehitiste rajamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringus määratud hoonestusala ulatuses, 70 meetrini Läänemere üleujutusala piirist, ~80 – ~90 m kaugusele Läänemere tavalisest veepiirist. Planeeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi muudatus on graafiliselt kantud detailplaneeringu koosseisu olevale üldplaneeringu muudatusjoonisele (joonis 07, "ÜP muudatus").

Detailplaneering on Vormsi Vallavolikogu 14.06.2004 määrusega nr 8 kehtestatud üldplaneeringut muutev, kuna Läänemere ehituskeeluvööndisse kavandatavate ehitiste jaoks on vaja ehitusvööndit vähendada. Detailplaneering on üldplaneeringuga määratud maakasutuse põhimõtetega kooskõlas.

Vormsi Vallavalitsus põhjendab ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust võimalusega piirkonda arendada ning luua valla territooriumil olevale olemasolevatele puhkeväärtust omavatele maadele uued elamud koos abihoonetega ja vajaliku taristuga, ilma saare asustusstruktuuri ja väärtuslikke maastikke rikkumata. Planeeringu käigus koostatud keskkonnamõtjude eelhinnangu analüüsi kohaselt ei kavandata alale olulise keskkonnamõtjuga objektide ehitamist.

Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Kalda kaitse eesmärk on vastavalt LKS §-le 34 kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Keskkonnaregistri andmetel ei asu planeeringualal kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti. Vormsi saar on tervikuna I klassi väärtuslik kultuur- ja loodusmaastik. Haapsalu laht koos Vormsi saare, Noarootsi poolsaarega ja Nõva piirkonnaga on maakonnaplaneeringuga määratud rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialaks.

Planeeritavatel kruntidel on katastriüksuse plaani kohaselt valdavad metsamaa kõlvikud, mida kasutatakse vähesel määral puhkeotstarbel. Planeeringuala on vähese reljeefiga, põhjaosas madalam. Kruntide servadesse ja põhjaossa elu- ja abihooneid planeeritud ei ole. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete vahetel ehitusalal olemasolev looduskooslus hävineb. Hoonete rajamise ja kasutuselevõtuga muutub metsakõlvikute praeguseks kujunenud struktuur, kuid hoonestusalad jääb kruntide keskossa ning maksimaalselt säilitatakse olemasolev metsamaa. Planeeringuala kontaktvööndis olev Östery kaks planeeringuala ning mitmed ümbritsevad kinnistud on juba hoonestatud ning looduslikud kooslused seal inimtegevuse tulemusel mõjutatud. Detailplaneeringu lahendus vastab Lääne maakonnaplaneering 2030+ suunistele:



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

- Hajaasustuses rannaladel, kus on ka väärtuslik maastik, tuleb määrata ehituskeeluvöönd vähemalt 1.5 m samakõrgusjoonele, vältimaks seeläbi üleujutusohu. Samuti tuleb vältida maapinna täitmist, välja arvatud ajaloolise hoonestusega aladel.
- Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.

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

- Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
- Rannaladel asuva rohelise võrgustiku puhul on soovitatav määrata ehituskeeluvöönd, vähemalt 1.5 m samakõrgusjoonele, arvestada selle juures üleujutusohuga. Vältida tuleb ka maapinna täitmist.
- Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktseid elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelisest võrgustikust.

Detailplaneering ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse maakonnaplaneeringuga seatud põhimõtteid.

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav DP vastab Lääne maakonnaplaneering 2030+ suunistele. Arvestades eelnevat, kinnistu ning seda ümbritsevate alade varasemat ja praeguseks välja kujunenud maakasutust ja looduslikke olusid, võib kavandatud arendustegevuse mõju ranna looduskooslustele tervikuna hinnata tagasihoidlikuks.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Läänemere ranna kaitse-eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuga kavandatud hoonestuse rajamisega kaasneb vähesel määral küll inimõhu intensiivistumine ehitusalade vahetus ümbruses ja all, kuid arvestades looduslähedase elulaadi lokaalsust, ei oma elamute ehitamine ja kasutus märkimisväärset täiendavat negatiivset mõju. Kruntide läbib puhke- ja rekreatsioonitstarbeline tee, mille tõttu on krundid inimtegevusest juba mõjutatud. Samuti säilitatakse kruntidel valdavalt olemasolevad metsased alad.

Hoonestusalad moodustatakse kruntidel Östery tee lähedale. Veevarustus ja reovee käitlemine lahendatakse loodavate puurkaevude ja reoveemahuti baasil. Kuna planeeritakse kokku kuus üksikelamut ja neid teenindavate abihoonete ehitamist, ei suurene planeeringu elluviimisel eeldatavasti Läänemere ranna tallamiskoormus, mis võiks oluliselt kahjustada kalda taimestikku või pinnast, sest planeeritav ala on otsesest rannavööndist eraldatud ning läheduses paikneval rannal on supluskoht, mis on juba aktiivses kasutuses. Kokkuvõttes ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist Läänemere rannale.



6.7. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus.

Piirdeaedade rajamist võimalusel vältida, väravad ei tohi avaneda avalike teede ja tänavate poole. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine, samuti ei tohi teha teravate otstega piiret, kuhu võivad metsloomad kinni jääda. Piirdeaedade lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele.

Jäätmekäitlus ja nende liigiti kogumine lahendada planeeritavate hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt Vormsi Vallavalitsuse nõuetele. Soovituslik sorteeritud jäätmete urnide asukoht on näidatud põhijoonisel.

6.8. Ehitusõigus

Kinnistutele määratakse elamumaa sihtotstarve.

Elamute ehitamisega ja elutegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (Borrby küla) territooriumil, seda nii hoonete arvu, ehitisealuste pindade kui ka kõrguste poolest. Ehitisealuse pinna ja hoonete arvu hulka kuuluvad ka ehitusteatise kohustuslikud hooned ja ehitusteatise ning ehitusloa kohustuseta (alla 20 m²) hooned.

Kinnistu lubatud maksimaalne summaarne hoonete ehitisealune pind on 345 m². Hoonete maksimaalne lubatud suletud brutopind on 517 m². Hoonestusala piires võib ehitada ühe kuni kahekorruselise eluhoone (teise korrus brutopind tohib olla kuni 50% hoone brutopinnast) ja kuni kuus ühekorruselist abihoonet. Põhihoone võib olla keldrikorrusega. Põhihoonele keldrikorruse rajamisel on hoone maksimaalne lubatud sügavus 3.0 m. Põhihoone kõrgus max 8.0 m, abihoonete kõrgus max 5.0 m, mõõdetuna projekteeritud keskmisest maapinnast. Hoone maksimaalsest kõrgusest tohib ehitada vähesel määral kõrgemale korstnaid ja paigaldada muid tehnoseadmeid, mis on hoone toimimiseks vajalikud. Hoone sokli kõrgus ja hoonete esimese korruse põrandapinna absoluutkõrgus määrata arhitektuurse projekti ja vertikaalplaneeringuga, ent mitte madalam kui $\pm 0.000 = \text{ABS} + 3.000$ ja mitte kõrgem kui +60 cm olemasolevast maapinnast. Katusekalded on põhi- ja abihoonetel vahemikus 35°...45°, alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonetel vahemikus 0°...45°, alla 35° katusekalded on lubatud juhul kui nad paiknevad Östery ja Borrbý sadama teelt mittevaaadeldavas asukohas.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust Vormsi valla Borrbý külas väljakujunenud miljööga piirkonda. Välisilmelt võivad hooned olla tagasihoidliku vormikeelega, historitsistlike ja järeleaimavate stiilide ja ehisdetailide kasutamine ei ole lubatud. Hoonete projektid on kohustus kooskõlastada Vormsi valla ehitus-, keskkonna- ja planeeringuspetsialistiga (või projekteerimistööde ajal samaväärseid amatikohustusi täitva ametnikuga) eskiisprojekti staadiumis.

Planeeritavate ehitiste lubatud kasutamise otstarbed oleks vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu" põhihoonel kas 11101

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeringuala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 05 "Põhijoonis").

Peale ehitustööde lõppu taastatakse alal haljastus, soovituslik on koostada planeeritava hoone kohta koostatava projekti koosseisus haljastusprojekt, kus lahendada hoone lähiehitiste haljastus ja sobiv üleminek kinnistu tehiskeskkonna ja säilitatava loodusliku koosluse vahel. Kohustus on säilitada puittaimestik ehituskeeluvööndi ulatuses.

Parkimine on lahendatud kinnistutel ning avalikel teedel parkimist ega manööverdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimisnormatiiv on tabel 9.2 järgi 3 kohta elamule, ette on nähtud 3 x 6 parkimiskohta.

[illegible]

liivsaviikiht või 20 – 40 meetri paksune liiva- või kruusakiht. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal paiknevate veehaarete puhul on alati risk nende reostumiseks tõvestavate mikroorganismidega. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ei ole uute imbväljakute rajamine lubatud ja neid ka ei kavandata.

Jäätmed kogutakse sorteeritult konteineritesse. Krundi valdaja peab järgima Vormsi valla jäätmehoolduseeskirja ja sõlmima lepingu jäätmekäitlusettevõttega.

Krundil taastada ehitusega rikutud kohtades muru. Sissepääsuteed ja parkimisplatsid sillutada või asfalteerida või katta tolmuva katttega, vähe (harva) kasutatavatel parkimisaladel on võimalik rajada ka tugevdatud alusega murualad.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakatttega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse.

11.1. Mürakaitsemeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kohaliku teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning on kavandatud leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega (päeval 65 dB, öösel 55 dB, hoonete teepoolsel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB), tagamiseks. Planeeringuala on tasane, kõrghaljastusega, hooned vahetult kohalike teede ääres puuduvad ja neid sinna ei planeerita. Olemasolevad müraallikad on Borby sadama tee ja Östery tee, liiklusest põhjustatud mürataset pole käesolevas detailplaneeringus mõõdetud, uusi müraallikaid ei planeerita. Leevendusmeetmetena on otstarbekas müratundlike ruumide ja välialade paigutamine kohalike teede suhtes kaugematesse krundi servadesse, hoonete arhitektuuris arvestada võimalike müraallikatega, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada teedest võimalikult kaugele, säilitada mitmerindeline haljastus teede ja hoonestuse vahel. Leevendusmeetmete koostamisel on müra normtasemed hoonetes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema lahendatud planeeritavate hoonete ehitusprojektides. Huvitatud isikul on põhjendatud kahtluste korral kohustus tõendada müra mõõtmistega planeeritavate hoonete kasutuslubade taotlemisel müra normtasemetele vastamist planeeritud hoonetes.

11.2. Radooniohjemeetmed

Vastavalt Eesti radooniriski kaardile paikneb planeeringuala normaalse radooniriskiga alal. Soovi korral teha radooniriski uuringud ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel. Kui radooni mõõtmisel selgub pinnase kõrge radoonisisaldus, tuleb hoonete kavandamisel näha ette radooniohjemeetmed.

Soovitav on radooni hoonesse sattumise vältimiseks ehituse käigus tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile ka tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

PLaneeringualale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused; nähti ette radooniohjemeetmed; nähti ette nõrgalt kaitstud põhjaveega alal meetmed põhjavee kaitseks; selgitati välja kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt nähti ette haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

★ Tallinn, Nõmme, Sõbra 24b, 10920 ★ www.ab-nafta.ee ★ info@ab-nafta.ee ★ GSM +3725281979 ★



b) sotsiaalsed mõjud:

c) kultuurilised mõjud:

d) mõju looduskeskkonnale:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga kaasa looduskeskkonna ulatuslikku kahjustumist, ehitiste ja ehitustegevuse alune looduskeskkond ei säili.

Projekteerimisel on lähtutud EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" nõuetest. Soovitav on sõlmida naabrivalve lepingud. Hoonete välisvalgustuseks näha ette turvaautomaatikal töötavad välisvalgustid (prožektorid, mis peavad olema suunatud selliselt, et ei tekiks valgusreostust). Hoonete projekteerimisel näha ette abinõud, mis vähendaksid kuritegevuse riski (näit. akende ja uste konstruktsioon ja lukustus). Piirded rajatakse vajadusel õuealalde ümber, hoonetesse ja territooriumitele paigaldatakse videovalvesüsteemid.

Detailplaneering on koostatud vastavuses siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitise esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 18.02.2021. määrusele nr. 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete vähim lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonete rajamisel krundi piirile lähemale kui 4 m tuleb arvestada EVS 812-7:2018 p.12 ja alapunktid nõuetega.

Kuna planeeritavatest hoonetest 200 m kaugusel ei ole olemasolevaid tule-tõrjeveevõtukohti, siis tuleb rajada kas uus nõuetekohane ja piisava veekogusega tule-tõrjeveevõtukoht või arvestada järgmiste leevendusmeetmetega tule-tõrjeveevõtukohta kauguse suhtes:

1. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Eelmises lauses nimetatud leevendust ei saa kasutada linnas ja alevis.

Nõuet ei ole võimalik rakendada kuna 400 m raadiuses ei ole ja ei kavandata tuletõrjeeveevõtukohti.



2. Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

2.1. ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;

Abihooned on kavandatud alla 60 m² ehitisealuse pindalaga. Eluhoone projekteerimisel suuremana kui 60 m² ehitisealuse pinnaga ei ole võimalik antud leevendusmeetet rakendada.

2.2. erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

Kehtiva Vormsi valla üldplaneeringu kohaselt on minimaalne vahekaugus kompaktsete õuealade vahel minimaalselt 100 m. Koostatavas Vormsi valla üldplaneeringus on kavandatud sisse viia nõue, et kompaktsete õuealade vahel on minimaalselt 40 m. Seega vastab planeeringu lahendus leevendusmeetmele.

Leevendusmeetmete 2.1 ja 2.2 koos ja eraldi rakendamisel on võimalik kasutada olemasoleid tuletoorjeveevõtukohti – lähim 3636 (Hullo külas, Vana-Pools katastriüksusel), tuletoorjeveevõtukoht paikneb ~5 km kaugusel planeeritavatest hoonetest.

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10 \text{ L/sek}$ 3h jooksul saadakse Vormsi saarel olemasolevatest tuletoorje veevõtukohtadest (lähimad 6454 ja 3645, ~1 km kaugusel).

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 8 x 3 x 20A. Kruntide elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates Östery tee äärde kruntide piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest põhihoonetesse.

15. Sidevarustus

Raadiolingiga, sidevarustuse tehnovõrke ei rajata.

16. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, ühisveevärg ja -kanalisatsioon planeeringualal ja lähialal puuduvad. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalsetena. Kruntide veevarustus lahendatakse planeeritavate puurkaevudega, soovituslikud asukohad näidatud põhijoonisel. Tekkivad reoveed kogutakse maa-alustesse reoveemahutitesse, mille soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Kinnistuomanikel on kohustus sõlmida hoonete püstitamise järgselt reovee kogumismahuti püstitamisteenuse leping.

Prognoositud vooluhulgad:

Veevarustus:	0.5 m ³ /ööp/krunt
Kanalisatsioon:	0.5 m ³ /ööp/krunt
Välisvõrk:	10.0 L/sek

Välisvõrgud:





Rajatakse kinnistusesed välisvõrgud. Planeeritavatest puurkaevudest hooneteni rajatakse veetorustikud.

Sademeveed immutatakse pinnasesse omal kinnistul vertikaalplaneerimise abil, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.

Välisvõrkude projektid lahendatakse hooneprojektide koosseisus.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsetena planeeritavate hoonete ehitusprojektide koosseisus.

18. Planeeringu elluviimine

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Katastriüksuse igakordsel omanikul tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Projekteerimise käigus tuleb täpsustada hoonete asukohad, juurdepääsutee ja parkimisalad, haljastuslahendus ning tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik ühendused tehnovõrkudega vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Kruntidel määratakse avalikku kasutusse olemasolev pinnastee planeeritava ala põhjaservas. Avalikku kasutusse määratavate alade ja rajatiste avalikku kasutusse määramise notari- ja muud kulud tasub detailplaneeringust huvitatud isik. Avalikel aladel keelatud tegevused on kirjeldatud Korrakaitseaduses.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatud:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis;
- kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste hankimine, projektide koostamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega, vajadusel;
- ehituslubade väljastamine Vormsi Vallavalitsuse poolt kinnistuväliste tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks, vajadusel;





- uute planeeritud kinnistuväliste tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine Vormsi Vallavalitsuse poolt, vajadusel;
- hoonetele ja rajatistele ehituslubade väljastamine,
- hoonetele ja rajatistele kasutuslubade väljastamine.

Kinnistute omanikel on kohustus sõlmida hoonete püstitamise järgselt reovee kogumismahuti pargimisteenuse leping.

