

# Projekteerimistingimused nr 2611802/03728

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

|                          |                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Haldusakti alus          | Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/06472 (esitatud 12.08.2026) |
| Haldusakt                | Projekteerimistingimused 2611802/03728                               |
| Haldusakti kuupäev       | 09.09.2026                                                           |
| Haldusakti väljaandja    | Vormsi Vallavalitsus (reg. kood 75022427)                            |
| Haldusakti allkirjastaja |                                                                      |

### Menetluse kokkuvõte

Seisukohad  
kooskõlastajate, arvamuse  
avaldajate ja kaasatute  
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

### Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehtisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

### Haldusakti üldised tingimused

#### Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57

“Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehtisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haldusakti kehtivus      | Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 31.08.2031 (kaasa arvatud).                                                                                                                                                                                                                                        |
| Haldusakti vaidlustamine | Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Vormsi Vallavalitsus, null, Hullo küla, Vormsi vald, Lääne maakond, 91301, VV@VORMSI.EE) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras. |

## Seotud ehitised

| Jrk | Ehitise nimetus | EHR kood  | Ehitise aadress                         |
|-----|-----------------|-----------|-----------------------------------------|
| 1   | Elamu           | 121459668 | Lääne maakond, Vormsi vald, Borrby küla |

## Ehitis

## Ehitise üldinfo

| Näitaja                                  | EHR andmed                              |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ehitise liik                             | Hoone                                   |
| Ehitise nimetus                          | Elamu                                   |
| Ehitisregistri kood                      | 121459668                               |
| Omandi liik                              |                                         |
| Kultuuriväärtus                          |                                         |
| Kaitsekategooria                         |                                         |
| Ehitise seisund                          |                                         |
| Esmane kasutusaasta                      |                                         |
| Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik |                                         |
| Ehitise aadress                          | Lääne maakond, Vormsi vald, Borrby küla |

## Projekteerimistingimuste põhjendus

| Näitaja                                                                                                                                                                                        | Tingimuste andmed                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projekteerimistingimuste andmise alus                                                                                                                                                          | Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kavandatav tegevus                                                                                                                                                                             | Ehitise püstitamine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs | <p>Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.</p> <p>Kavandatav ala ei asu vastavalt planeerimisseaduse § 125 kohaselt detailplaneeringu kohustusega alal. Projekt peab vastama ehitusloa taotlemiseks ehitusprojektile kehtestatud nõuetele (Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile;Ehitusseadustik<sup>1</sup>);</p> <p>Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavateks projekteerimistöödeks pädeva vastutava spetsialisti poolt;</p> <p>Projekteerimistööde käigus taotleda vajadusel tehnilised tingimused asjaomastelt tehnovõrgu valdajatelt ning lisada need projekti koosseisu;</p> |

**Näitaja****Tingimuste andmed**

---

Projekti kooskõlastused (vajadusel): tehnovõrkude valdajad, Keskkonnaamet, Päästeamet, Transpordiamet, Maa-ja Ruumiamet, naaberkinnistute omanikud, vajadusel muud asutused.

EHITAMISEKS TULEB ESITADA: Ehitusloa taotlus (EhS § 40) koos digitaalse vormistamise nõuetele vastavate ehitusprojekti (de)ga elektroonselt läbi ehtisregistri ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) Vormsi vallavalitsusele. Tasuda riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele (Vormsi vallavalitsuse arveldusarve: Swedbank EE702200001120170356, Selgituseks märkida ehitusloa nr ja kinnistu aadress).

Naaberkinnistutel paiknevatest ehitistest peab hoonete vaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Hoonetele tuletõrjevahenditega juurdepääsuks planeerida minimaalselt 3,5 m laiuse kattega juurdepääsuteed.

I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonetel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks 30m<sup>3</sup>. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Tuletõrje veevõtukoha kauguse leevendusena on Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 5 prim 1 p 2, mille alusel ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Arvestada, et kui keegi ehitab hoonele lähemale kui 40m, tekib veevõtukoha kohustus. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on üldised piirangud traditsioonilise arhitektuurilise ilme ja külakeskkonna Vormsile omase miljöö säilitamiseks.

**Ehitise kasutamise otstarbed****Kasutamise otstarve****Osakaal****Projekteerimistingimused**

| <b>Teema</b>                                                            | <b>Täpsustus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ehitise suurimad lubatud mõõtmed                                        | Elamu + kuni kaks abihoonet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )                                     | 60-200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ehitise kõrgus (m)                                                      | kuni 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ehitise sügavus (m)                                                     | 1,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused             | Planeerida hooned min. 8m kaugusele krundipiirist. Ehitades krundipiirile lähemale kui 8m on asukoht vaja kooskõlastada naaberkrundi omanikuga. Uute hoonete ehitamisel ajaloolise struktuuriga küladesse, tuleb olemasolevat külatüüpi säilitada. Uued hooned tuleb ehitada väljakujunenud ehitusjoonele arvestades olemasolevat õuestruktuuri. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede või hoonete paigutamiseks nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga. Uute hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada olemasolevate hoonete kaugvaadete koridoridega (merevaated, vaated loodusobjektidele või väärtuslikele maastikele, vaated mälestistele). Projektis tuleb kajastada, kas projekteeritav hoone võib varjata naaberhoonetes või kaugemal olevatest hoonetest avanevaid vaateid. Vaate varjamisel tuleb skeemil või plaanil kajastada, milliste hoonete vaateid varjatakse ja võimalusel lisada fotod vaadetest, mida naabruses olevate majade omanikud soovivad säilitada. |
| Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht | Lahendada projektiga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ehitusuuringute tegemise vajadus                                        | Vajadusel otsustab projekteerija.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted                   | Lahendada projektiga.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Ehitise asukoht**

| Kuju nr | Näitaja      | Tingimuste andmed       |
|---------|--------------|-------------------------|
| 1       | Kuju liik    | Hoonestusala            |
|         | Nimetus      | Elamu                   |
|         | Koordinaadid | 1. 6541849.57 454815.78 |
|         |              | 2. 6541835.17 454836.81 |
|         |              | 3. 6541820.28 454824.57 |
|         |              | 4. 6541831.76 454804.59 |
|         |              | 5. 6541849.57 454815.78 |

**Ehitisel on 1 kuju****Dokumendid**