



NAFTA

KRUUSAAUGU DETAILPLANEERING

Tellija:
Andrius Videnski
DP koostamise korraldaja:
Vormsi Vallavalitsus

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huviatud isik:
Andrius Videnski

Töö nr.
AV0122
Stadium
DP
21.02.2024

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
2.	Teostatud uuringud	3
3.	Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus	4
4.	Praegune olukord	4
4.1.	Piirangud	4
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	6
6.1.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.1.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.2.	Planeerimis põhimõtted	6
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	6
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	7
6.2.3.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
6.2.4.	Muud rajatised ja väikevormid	8
6.3.	Ehitusõigus	8
6.3.1.	Raie- ja heakorrastustööd	9
7.	Liiklus ja parkimine	9
8.	Heakorrastus	10
9.	Vertikaalplaneerimine	10
10.	Planeeritava ala bilanss	10
11.	Keskkonnakaitse nõuded	10
11.1.	Mürakaitsemeetmed	11
11.2.	Radooniohjemeetmed	11
11.3.	Keskkonnamõju hindamisest	12
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	13
13.	Tuleohutusnõuded	13
14.	Elektrivarustus	13
15.	Sidevarustus	13
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	14
17.	Soojusvarustus	14
18.	Planeeringu elluviimine	14

3. Lisad

1.	Topoalus, Radiaan OÜ töö nr 1292G23, 10.03.2023
2.	Imatra Elekter AS Liitumisleping nr. 52209888
3.	DP illustratsioon

4. Joonised

1.	Asukohaskeem	01	M 1:10000
2.	Tugiplaan	02	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	03	M 1:2000
4.	Põhijoonis	04	M 1:500
5.	Üldplaneeringu graafilise osa muudatus	05	

5. Kooskõlastused

1.





1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- 1) Andrius Videnskiga sõlmitud töövõtuleping nr. AV_0122_DP;
- 2) Rumpo küla Kruusaaugu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine, Vormsi Vallavolikogu 17.02.2023 otsus nr 7;
- 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 maastikuholduskava, Kristiina Hellström, 2008;
- 7) Vormsi valla jäätmeholduseeskiri, Vormsi Vallavolikogu 16.11.2007 määrus nr 9;
- 8) Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri, Vormsi Vallavalitsuse 02.07.2018 määrus nr 1;
- 9) Vormsi vallas Rumpo külas Kruusaaugu katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, Lemma OÜ 26.07.2023;
- 10) „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.

DP alal ei ole ja ei planeerita riigikaitse otstarbega maa-alasid. DP ei käsitle 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 planeerimisseadusega määratud mahus.

Kehtestatud planeering jääb aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitamisele.

2. Teostatud uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetilise alusplaani "Kruusaaugu, Rumpo küla, Vormsi vald, Lääne maakond, maa-ala plaan tehnoorkudega" on mõõdistanud Radiaan OÜ, töö nr. 1292G23, mõõdistatud 10.03.2023.a. Radiaan OÜ, 12514402, Kanali tee 6, Tallinn, 10112, MTR EEG000321, info@radiaan.eu, +37256609222, koostas Andres Erit.

Geoloogilised uuringud teha vastavalt planeeritud hoonete valitud asukohale.

Hoonete projekteerimisele eelnevalt on soovituslik teha radooniriski uuringud ning vajadusel näha ette meetmed radooniohu vähendamiseks uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.





6.2.3. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Vormsi valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks DP-s määratud hoonestusala ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Rumpo küla asustuslaadi ja mitte ehitada ehituskeeluvööndist välja jäävale rohumaa.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud avalike huvidega: säilib Rumpo küla asustuslaad, säilib võimalus kinnistu rohumaa osas tegeleda väikesemahulise põllumajandusega, et säilitada rohumaa ulatus ja vältida 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.

6.2.4. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojekti koosseisus on soovituslik koostada krundile heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus.

Piirdeaedade rajamist võimalusel vältida, põhijoonisel näidatud kinnistu piiridele lähimad asukohad, 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. Piirdeaia lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiaatavadele.

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

6.3. Ehitusõigus

Kruusaugu kinnistul on varasemalt määratud elamumaa sihtotstarve. Elamute ehitamisega ja elutegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoonete arvu, ehitisealuste pindade kui ka kõrguste poolest.

Kinnistu lubatud hoonetealune pind on 345 m², maksimaalne lubatud suletud brutopind on 517 m². Hoonestusala piires võib ehitada ühe kuni kahekorruselise eluhoone (teine korrus vaid katusekorrusena, brutopind alla 50% hoone brutopinnast) ja kuni kuus ühekorruselist abihoonet. Põhihoone võib olla keldrikorrusega. 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 Rumpo teelt mittevaaadeldavas asukohas. 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 kõrgem kui $\pm 0.000 = \text{ABS} + 8.500$.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust Vormsi valla Rumpo 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 vallaarhitektiga 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 (üksikelamu) või 11103 (suvila, aiamaaja); abihoonetel 12431 (garaaž), 12439 (muu garaaž) 12744 (elamu, kooli vms abihoone), 12746 (kaevumaja), 12749 (muu erihoone). Põllumajandusliku tegevuse jaoks vajalikel väikeehitistel võivad olla järgmised kasutamise otstarbed: 12711 (loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma- või linnukasvatus), 12714 (teraviljakuivati), 12715 (loomasööda hoidla), 12718 (mineraalväetiste või taimekaitsevahendite hoidla), 12719 (muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone).

Välisviimistluseks kasutada otstarbekaid materjale – betooni, puitu, kivi, krohvi, tehisplaate ja klaasi. Katusekatetena kasutada kivi (punased või heledad toonid), roogu, rullmaterjali (ainult katuste madalakaldelistel osadel) või valtsplekki (metalsed või punased toonid). Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ei ole lubatud. Freespalkhoonete ehitamine on lubatud, ümarpalkhooned ei ole soovitatavad. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihooned ja piirded peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeritava ala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 04 "Põhijoonis").

6.3.1. Raie- ja heakorrastustööd

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja kehvast seisukorras olevatest puudest puhastada. Eelistatavalt mitte likvideerida ühtegi elujõulist haljastuspuud, neid on soovituslik vajadusel ümber istutada. Kõrghaljastuse likvideerimist ja asendusistutust kajastada vajadusel hoonete kohta koostatavate projektide koosseisus vastavalt kohaliku omavalitsuse määrustele.

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.

7. Liiklus ja parkimine

Planeeritav ala külgneb edelast kohaliku teega nr 9070001 Rumpo tee ja loodest kohaliku teega nr 9070024 Karjääri tee. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele toimub Karjääri teelt.

Sajuvete eemaldamine on lahendatud vertikaalplaneerimisega.

Parkimine on lahendatud kinnistul ning avalikel teedel parkimist ega manööverdämist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimismatüiv on tabel 9.2 järgi 3 kohta elamule, ette on nähtud 3 parkimiskohta.





a) majanduslikud mõjud:

Lähiala majanduslikule arengule aitab detailplaneeringus kavandatu elluviimine kaasa, uue eluhoone loomisega suureneb kohaliku piirkonna külastatavus ja eeldatavalt kasvab kohalik tööhõive.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa lähiala sotsiaalse olukorra paranemise, kohalike elanike ettevõtete klientuur suureneb.

c) kultuurilised mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine ei too endaga eeldatavalt kaasa lähialal kultuurilisi mõjusid, planeeringu elluviimine ei kahjusta Vormsi valla kultuuripärandi väärtust.

d) mõju looduskeskkonnale:

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

12. Nõuded kuritegevuse vältimiseks

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 põhijoonisel näidatud kohtadesse, hoonesse ja territooriumile paigaldatakse videovalvesüsteem.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses Siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. 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. Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10 \text{ L/sek}$ 3h jooksul saadakse Vormsi saarel olemasolevatest tuletõrje veevõtukohtadest (lähimad 6454 ja 3645, ~1 km kaugusel).

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 3 x 20A. Kinnistu elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates kinnistu idanurka paigaldatavast liitumiskilbist põhihoonesse.

15. Sidevarustus

Raadiolõngiga, sidevarustuse tehnovõrke ei rajata.





16. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringu koostamisel on lähtutud olemasolevast olukorrast, ühisveevärk ja -kanalisatsioon DP alal puuduvad. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalsetena.

Kinnistu veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaevuga, soovituslik asukoht Kruusaaugu kinnistu kaguserva keskosa lähedal. Kinnistul tekkivad reoveed kogutakse maa-alusesse reoveemahutisse, mille soovituslik asukoht on kinnistu loodeserva lähedal.

Prognoositud vooluhulgad:

Veevarustus: 0.5 m³/ööp

Kanalisatsioon: 0.5 m³/ööp

Välistulekustutus: 10.0 L/sek

Välisvõrgud:

Rajatakse kinnistusesed välisvõrgud. Planeeritavast puurkaevust hooneni rajatakse veetorustik.

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

Välisvõrkude projektid lahendatakse hooneprojektide koosseisus.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsena planeeritava hoone ehitusprojekti 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 hoonestusallas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.





Kinnistul määratakse ajutiselt avalikku kasutusse Karjääri tee Kruusaaugu kinnistul olev osa, kuni Karjääri tee uuendamiseni uues asukohas (Karjääri tee 90701:001:0659 katastriüksusel). Kinnistul 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.

Eluhoonele ei väljastata enne kasutusluba, kui detailplaneeringukohased rajatised, sealhulgas avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatised/alad on välja ehitatud ja kasutatavad.

