



NAFTA

KRUUSAAUGU DETAILPLANEERING

Tellija:
Andrius Videnski
DP koostamise korraldaja:
Vormsi Vallavalitsus

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huvitatud isik:
Andrius Videnski

Töö nr.
AV0122
Stadium
DP
29.05.2024

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
1.1.	Planeerijad	3
2.	Teostatud uuringud	4
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.	Planeerimispehõhimõtted	6
6.2.1.	Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad	7
6.2.2.	Vastavus kõrgematele planeeringutele, ÜP muudatusettepanek	7
6.2.3.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	7
6.2.4.	Muud rajatised ja väikevormid	11
6.3.	Ehitusõigus	11
6.3.1.	Raie- ja heakorrastustööd	12
7.	Liiklus ja parkimine	12
8.	Heakorrastus	12
9.	Vertikaalplaneerimine	13
10.	Planeeringuala bilanss	13
11.	Keskkonnakaitse nõuded	13
11.1.	Mürakaitsemeetmed	14
11.2.	Radooniohjemeetmed	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, 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 Kruusaugu 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 jäätmehoolduseeskiri, 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 Kruusaugu 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;
- 11) Vormsi valla koostatav üldplaneering, algatatud Vormsi Vallavolikogu 20.05.2022 otsusega nr. 13, "Vormsi valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine".

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

Planeeringualal ei ole ja ei planeerita riigikaitselise otstarbega maa-alasid. DP ei käsitte 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 kaitseeritiimide täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. DP on koostatud planeerimisseadusega 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.





Vormsi valla üldplaneeringu järgi tuleb rannaalal koostatava detailplaneeringus töötada välja miljöövärtuslikud erinõuded. Hajaasustuses tuleb tihehoonestusala tekke vältimiseks elamute vahele jätta vähemalt 100-meetrine vahemaa. Planeeringuala piirkonnas on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, mistõttu võimaluse korral tuleb praktiseerida puurkaevude ühiskasutust. Uute elektriliinide ehitamisel loopealsetel, kadastikes, rannikualal ja muudel atraktiivsetel maastikel mitte rajada õhuliine seal, kus see rikuks maastikuilmet, st tuleb paigaldada maa-alune kaabelliin.

Lähim elamu paikneb Kruusaugu kinnistust ~92 m kaugusel kagus.

Rumpo teel ja Karjääri teel kaitsevööndeid ei ole määratud.

Kinnistu edelaosas on ~75 m ulatuses ranna ehituskeeluvöönd 200 m ja ranna piiranguvöönd 200 m.

Kinnistust edelas asub krundi läheduses üle Rumpo tee Väinamere hoiuala, mis on ühtlasi Natura 2000 Väinamere loodusala (EE0040002) ja linnuala (EE0040001).

Kinnistust loodesse jääb kehtestatud Lennuvälja detailplaneeringu ala ja kirdesse kehtestatud Vana karjääri ümbruse detailplaneeringu ala.

Katastriüksusel ja selle lähialas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid.

Kinnistust ~39 m kaugusel on kinnistu kirdeküljega paralleelselt kulgev 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin), mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on Rumpo külas planeeritavast kinnistust kagusse jääv tihedama hoonestusega ala, Rumpo küla servades olevaid maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid ei ole analüüsitud, kuna neil puudub hoonestus.

Kontaktvööndi alal on Rumpo teest kirdes mitmed elumumaa ja maatulundusmaa kinnistud, üksikud ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa kinnistud lisaks; maanteest edelas on valik vaesem - valdavalt maatulundusmaa kinnistud, üks kinnistu on üldmaa sihtotstarbega. Elumumaad on valdavalt hoonestatud, maatulundusmaad pigem mitte. Kontaktvööndi põhja poole jääb kaks kehtestatud DP-d: Hullo külas Lennuvälja maa-ala DP ja Hullo külas vana karjääri ümbruse maa-ala DP. Lisaks käesolevale on algatatud mü 90701:002:0087 DP ja vastu on võetud Rumporanna DP.

Planeeringuala asub kehtiva Vormsi valla ÜP kohaselt väljaspool Rumpo külasüdant hajaasustusalal metsmaal ja põllumaal. Kõrval asuvas Rumpo külakeskuses on sumbküla tihe struktuur (nii teedevõrk kui krundid) väga 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. Rumpo külasüda paikneb planeeringualast ~700 m 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°). Naaberkiinnistute olemasoleva hoonestuse koordinfo on esitatud kontaktvööndi joonisel.





Käesolevas planeeringus kavandatakse elamu koos abihoonetega moodustab Rumpo küla põhjaosas eraldi klaster koos Aia ja Vare kinnistutega, kus oleks tagatud hoonetevahelised kaugused ja muud üldplaneeringust tulenevad nõuded.

Kuna veidi üle kolmveerandi planeeritavast kinnistust jääb kasutusse looduslikuna või poollooduslikuna, siis valitud 345 m² (~3% kogu kinnistu pinnast) ehitusalust pinda sobitub ümberkaudsete kinnistute täisehitusprotsendiga, samuti on planeeritav korruselisus, hoonete kõrgused ja katuste kalle sarnane lähialale planeeritud hoonestusega ja ka olemasolevate hoonetega.

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

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1.1. 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 eluhoone vähemärgatav ka Rumpo teel liikujatele.

Hoone 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.

6.1.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmereoveed juhatakse rajatavasse reoveemahutisse ja olmevesi tuleb planeeritavasse hoonesse rajatavast puurkaevust, nii veetorustik kui ka kanalisatsioonitorustik rajatakse. Olmeprügi kogutakse kinnistule planeeritud sorteeritud jäätmete kogumisplatsil (kõvakattega alus erinevat tüüpi jäätmekonteineritega). Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Vormsi valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.2. Planeerimispõhimõtted

Kinnistu loodeservas paikneb ~160 m ulatuses Rumpo tee ja Kordbackani kinnistu vaheline tee, mis on reljeefi lokaalsete iseärasuste tõttu tee kasutamisele niiskunud Karjääri tee kinnistult Kruusaaugu kinnistule (madalatesse ja märgadesse kohtadesse kinnijäämise vältimiseks on sõidukitega sisse sõidetud uued roopad). Vastavalt kokkuleppele vallavalitsusega nähakse antud teele Kruusaaugu kinnistule jäävas osas ette avalik kasutus kuni tee rekonstrueerimiseni täielikult Karjääri tee kinnistul.

Planeeringuala lahendatakse vastavalt joonisel 04 "Põhijoonis" toodule.

Planeeringuala jaotatakse üheks krundiks, mille piirid ühtivad olemasoleva Kruusaaugu kinnistuga. Krundile määratakse elumumaa kasutamise sihtotstarve.





Hoonestusala (põhijoonisel punase viirutusega, pindalaga ~1482 m²) on ette nähtud krundil alale, mis paikneb krundi edelaosas, 20 m edelapiirist, 6 m kagupiirist, 15 m loodepiirist ning hoonestusala kirdepiir on kuni mõttelise jooneni, mis peaaegu kattub Vare kinnistul olemasoleva hoone teest kaugemale jääva külje mõttelise pikendusega: krundi lõunanurgast piki kagupiiri 52.5 m kaugusel oleva punkti ja kinnistu läänenurgast piki loodepiiri 53.5 m kaugusel oleva punkti vahelise jooneni. Lisaks on põllumajanduslikuks kasutuseks vajalike väikeehitiste jaoks ette nähtud teine hoonestusala (pindalaga ~1681 m²) krundi kaguserva 20 m laiuse ribana: krundi lõunanurgast piki kagupiiri 88.0 m kaugusel olevast punktist kuni krundi idakirdepiirist 10 m kaugusele, 0 m kaugusel krundi kagupiirist. Kuna krundi edelaküljel on metsakõlvik, siis asustusüksuse iseloomu ja mürakaitse säilitamiseks metsasele alale hoonete ehitamist ei soovitata. Hoonestusalade pind kokku on ~3/10 kogu krundi pindalast.

6.2.1. Planeerimislahendus - teed, kinnistud, hoonestusalad

Hoonestusala paigutamisel on arvestatud omaniku soovide, olemasoleva olukorraga, kavandatud hoonestusala arvestab planeeringualal kehtivate piirangutega ja Vormsi valla asustusstruktuuriga.

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

6.2.2. Vastavus kõrgematele planeeringutele, ÜP muudatuseettepanek

Planeeringual 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 tehiskeskonna 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 Kruusaugu detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Rumpo küla asustuslaadi ja mitte ehitada ehituskeeluvööndist välja jäävale rohumaale.

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 rohumaale.





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.

Planeeritavale krundile ehitiste rajamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringus määratud hoonestusala ulatuses, 140 meetrini Läänemere üleujutusala piirist, 320 m kaugusele Läänemere tavalisest veepiirist. Planeeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi muudatus on graafiliselt kantud detailplaneeringu koosseisus olevale üldplaneeringu muudatusjoonisele (joonis 06, "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 põhimõtetelega kooskõlas.

Vormsi Vallavalitsus põhjendab ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust võimalusega piirkonda arendada ning luua valla territooriumil olevale olemasolevale elamumaale uue elamu koos abihoonetega, ilma saare asustusstruktuuri ja väärtuslike maastikke rikkumata. Planeeringu käigus koostatud keskkonnamõjude eelhindangu analüüsi kohaselt ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga 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 üksikobjkti 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.

Kruusaaugu kinnistul on katastriüksuse plaani kohaselt valdav loodusliku rohumaa kõlvik (7556 m²), mida kasutatakse karjamaana. Planeeringuala on vähese reljeefiga, keskosas madalam. Kinnistu keskele ja kirdeossa põllumaale elu- ja abihooned planeeritud ei ole. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete vahetel ehitusalal olemasolev looduskooslus hävineb. Hoonete rajamise ja kasutuselevõttuga muutub ka kõlviku praeguseks kujunenud struktuur, kuid hoonestusala jääb Kruusaaugu kinnistu edelaossa ning maksimaalselt säilitatakse olemasolev väärtuslik põllumaa. Planeeringuala kontaktvööndis olev Rumpo küla südamik ning mitmed ümbristevad 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 rannaaladel, kus on ka väärtuslik maastik, tuleb määrata ehituskeeluvöönd vähemalt 1.5 m samakõrgusjoone ni, 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 roheline võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele.
- Rannaaladel asuva roheline võrgustiku puhul on soovitat määrata ehituskeeluvöönd, vähemalt 1.5 m samakõrgusjoone ni, arvestada selle juures üleujutusohuga. Vältida tuleb ka maapinna täitmist.
- Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktsid elamu- ja tootmisalasid lähtuma roheline 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 looduslike 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 inimõju intensiivistumine ehitusalade vahetus ümbruses ja all, kuid arvestades kinnistu paiknemist Rumpo külas ja Vormsi lennuväljast vahetult lõunas ning piirkonna senist kasutust põllumaana, ei oma see märkimisväärset täiendavat negatiivset mõju. Kruusaugu kinnistul toimub karjakasvatus ja kinnistut läbib kohalik tee, mille tõttu on katastriüksus inimtegevusest juba mõjutatud. Samuti säilitatakse kinnistu edelaosas olev metsaosa. Hoonestusala moodustatakse Kruusaugu kinnistul Rumpo tee lähedal oleva metsaala serva. Veevarustus ja reovee käitlemine lahendatakse loodavate puurkaevu ja reoveemahuti baasil. Kuna planeeritakse ühe üksieklamu ja seda 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 Võrtsjärve rannale.





Kalda eripära arvestav asustus

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lõike 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist, kinnisasjade piiridest ja väljakujunenud asustusest. Planeeringuala on ühtlase reljeefiga ilma olulise kaldeta Läänemere suunas. Senised ja uued kavandatud hoonestusala jäävad tasasele alale. Läänemere ranna-ala ei ole Kruusaaugu kinnistul üleujutatav. Planeeringulahendusega ei nähta ette pinnase ümberpaigaldamist. Planeeringuala jääb hajaasustusega piirkonda. Kruusaaugu katastriüksust ümbritsevad valdavalt juba hoonestamata alad, põhja pool on Vormsi lennuväli. Kavandatavate ehitiste rajamisega ei muudeta piirkonnas senist asustustrükk ja säilitatakse kinnistule ja piirkonnale omane maakasutus. Seega on Kruusaaugu katastriüksusele planeeritavad ehitised kooskõlas piirkonna praeguse asustustrükkiga. Juurdepääs Kruusaaugu kinnistule toimub mööda Karjääri teed. Vajadus täiendavate juurdepääsuteede rajamiseks puudub, seega on katastriüksusele hea juurdepääs olemasolevatelt teedelt, planeeringulahendus arvestab olemasoleva teedevõrguga. Planeering arvestab vee- ja kanalisatsiooni lahenduses loodavate tehnovõrkudega. Planeeringualale kavandatud ja Vormsi valla asustusstruktuuri arvestav hoonestusala üksikelanule ja seda teenindavatele abihoonetele jääb kinnistul kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu ei ole võimalik hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit. Kuna tegemist on väljakujunenud asustusstruktuuriga alaga, kus detailplaneeringu ellurakendamisel tuleb luua Vormsi saarele iseloomulik hoonestusala, siis arvestab detailplaneering olemasoleva asustusega ning Vormsi saarel Läänemere ranna eripäradega.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Läänemere ranna kaitse-eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuala ja Läänemere tavalise veepiiri vahelisele alale jääb avalikus kasutuses olev Rumpo tee ning kaks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut. Seega ei takista planeeringu realiseerimine senisega võrreldes vaba liikumise võimalusi kallasrajal. Eelnevast lähtudes ei ole detailplaneering vastuolus eesmärgiga tagada kalda-aladel vaba liikumine ja juurdepääs.

Kokkuvõtte üldplaneeringu muutmise vajalikkuse kohta ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

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

Kokkuvõttes võib öelda, et koostatav DP vastab Lääne maakonnaplaneering 2030+ suunistele.

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ning arvestades, et planeeringuala hoonestamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega kaitstavaid loodusväärtusi, inimtegevusest lähtuvalt ei teki senisega võrreldes olulist negatiivset mõju ning kallasrajale ligipääsu ei takistata, on planeeringuga kavandatud hoonestusala ulatuses ranna ehituskeeluvööndi vähendamine Lääne maakonnas Vormsi vallas Rumpo külas Kruusaaugu katastriüksusel detailplaneeringu „Kruusaaugu detailplaneering“ näidatud ulatuses põhjendatud ja vastab kohaliku kogukonna ootustele säilitada Vormsi vallas Rumpo küla asustusstruktuur.





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

Kruusaaugu 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 ehitistealune pind on 345 m². Hoonete 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. 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 kõrgem kui ±0.000 = ABS +8.500.

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 mittevaadeldavas asukohas.

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 planeeringuala 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 elujulist 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 lähiümbruse haljastus ja sobiv üleminek kinnistu tehiskeskkonna ja säilitatava loodusliku koosluse vahel.

7. Liiklus ja parkimine

Planeeringuala 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 manööverdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimismatiiv on tabel 9.2 järgi 3 kohta elamule, ette on nähtud 3 parkimiskohta.

Kuna kogu Vormsi saarel on kiiruspiirang 50 km/h (hoonestatud aladel 30 km/h), siis nähtavuskolmnurki ei ole võimalik määrata.

8. Heakorrastus

Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud, et olemasolevaid puid peaks likvideerima minimaalselt. Ehitusega rikutud kohtades taastada muru.

Piirdeid võib rajada vastavalt planeeritava hoonestuse (vaata ka seletuskirja p.6.2.3) ning rohumaade karjatamise vajadustele, ent võimalusel piirete rajamist välditakse.

Jäätmed koguda sorteeritult konteineritesse, mis paigutada krundile rajatud betoonalustele.





9. Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademeveed katustelt ja kõvakattega pindadelt hoonetest eemale ja immutada pinnasesse. Vältida sademevete valgumist naaberkruntidele, krundi maapinda ei tohi tõsta kõrgemale naaberkinnistute pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 04 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Vertikaalplaneering lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkinnistutele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal kinnistul.

10. Planeeringuala bilanss

1.	Planeeringuala suurus	1.1 ha
2.	Elamumaa	10660 m ²
3.	Max ehitistealune pind	345 m ²
4.	Suletud brutopind (plan. hooned)	690 m ²
5.	Põhihoonete arv	1
6.	Abihoonete arv	6
7.	Parkimiskohti	3

11. Keskkonnakaitse nõuded

Kinnistu planeerimisel ja hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat looduskeskkonda. Ehitatava hoone vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalselt (puurkaev, reoveemahuti), elektrivarustus lahendada lähialal olevate võrkude kaudu.

Vastavalt radooniriskiga alade kaardile („Eesti pinnase radoon-222 riski kaart. Radoon-222 maksimaalne sisaldus pinnaseõhus.“ 2019) jääb detailplaneeringu ala normaalse radooniriskiga piirkonda (10-30 kBq/m³). Enne hoonete projekteerimist ja reaalset ehitamist on soovituslik teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamise uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.

Kruusaugu kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega alaks loetakse ala, kus põhjaveekihil lasub 2–10 meetri paksune moreenikiht või kuni kahe meetri paksune savi- või liivsavikiht 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 tolmuvaba kattega, vähe (harva) kasutatavatel parkimisaladel on võimalik rajada ka tugevdatud alusega murualad.





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

11.1. Mürakaitsemeetmed

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb kahe kohaliku teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee 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, osaliselt kõrghaljastusega, hooned vahetult kohalike teede ääres puuduvad ja neid sinna ei planeerita. Olemasolevad müraallikad on kohalikud teed nr 9070001 (Rumpo tee) ja nr 9070024 (Karjääri tee), liiklusest põhjustatud müratase pole käesolevas detailplaneeringus mõõdetud, uusi müraallikaid ei planeerita. Leevendusmeetmetena on otstarbekas tiheda heki rajamine müratundlike ruumide ja välialade kohalike teede poolsetesse servadesse, hoonete arhitektuuris arvestada võimalike müraallikatega, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada teedest võimalikult kaugemale. Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed hoonetes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema rakendatud hiljemalt planeeritavatele hoonetele kasutuslubade väljastamise ajaks. 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 korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon). Tihendada ja hermetiseerida tuleb kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seinaga liitukoht kui ka toru või kaabli ning hülsi vahe.

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 infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.





11.3. Keskkonnamõju hindamisest

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

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatud juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral määratakse elamumaa kinnistule ehitusõigus. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut. Vormsi Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu koostamise käigus kaaluti läbi võimalikud avariilukorrad 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.

Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad:

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“ ja siseministri 18.02.2021. määrusele nr. 10 „Veevõtukohta 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 tuletõrjevõetukohti, siis tuleb rajada kas uus nõuetekohane ja piisava veekogusega tuletõrjevõetukoht või arvestada järgmiste leevendusmeetmetega tuletõrjevõetukohta kauguse suhtes:

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

Nõuet on võimalik rakendada juhul, kui lähialal olevate Kalakotka ja Merikotka kinnistute omanikega koos rajatakse nõuetekohane ($V_{min} = 108 \text{ m}^3$) tuletõrjevõetukoht Merikotka kinnistu lõunanurga lähedale, võimalik asukoht näidatud kontaktvööndi skeemil. Sellise asukohaga tuletõrjevõetukoht pakuks tuletõrjevõet ka Aia, Vare, Mikase ja Palmeti kinnistutele.

2. Ehitise veevõtukohtana 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 ehitisealuste pindaladega. Eluhoone projekteerimisel suuremana kui 60 m² ehitisealuse pinnaga ei ole võimalik antud leevendusmeetmetet 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 kompaksete õuealade vahel minimaalselt 100 m. Koostatavas Vormsi valla üldplaneeringus on kavandatud sisse viia nõue, et kompaksete 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 tuletõrjevõetukohti – lähimad 6454 (Rumpo küla keskus) ja 3645 (Hullo külas, Rumpo tee ja Vormsi ringtee ristmikust ~100 m kirdes), mõlemad tuletõrjevõetukohad paiknevad ~1 km kaugusel planeeritavatest hoonetest.

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10$ L/sek 3h jooksul saadakse Vormsi saarel olemasolevatest tuletõrje veevõetukohtadest (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 planeeringualal ja lähialal puuduvad. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalsetena. Kinnistu veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaevuga, soovituslik asukoht Kruusaagu kinnistu kaguserva keskosa lähedal. Kinnistul tekkivad reoveed kogutakse maa-alusesse reoveemahutisse, mille soovituslik asukoht on kinnistu loodeserva lähedal.

Prognoositud vooluhulgad:

Veevarustus:	0.5 m ³ /ööp
Kanalisatsioon:	0.5 m ³ /ööp
Välisvõrk:	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, projekteerimismõnede 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 Kruusaugu 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 detailplaneeringu sätetatut:

- 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.

