

VORMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hullo

11. aprill 2025 nr 10

Ehitamine detailplaneeringut koostamata Östery vkt 1 kinnistule Borrby külas

Östery vkt 1 kinnistu (katastritunnus 90701:001:0108, 100% maatulundusmaa), asub Borrby külas, Vormsi vallas, Läänemaal. Kinnistu omanik esitas 16.01.2025 vallavalitsusele taotluse ehitusõiguse saamiseks ning üksikelamu ja kahe abihone ehitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Östery vkt 1 kinnistu (pindalaga 236580.0 m²) asub Östery vkt 2 (katastritunnus 90701:001:0343) kinnistu kõrval, mis omakorda piirneb Östery kaks detailplaneeringu alaga.

Detailplaneering on kehtestatud Vormsi vallavolikogu 29. juuni 2007 otsusega nr 20. Östery kaks detailplaneeringuala serva läbib ja piirneb Östery vkt 2 kinnistuga Põllutee katastriüksus (katastritunnus 90701: 001:0344) mis on eraomandis olev transpordimaa ning mille omanik on taotluse esitaja Teet Vainola. Põhjast piirnevad Östery vkt 1 ja Östery vkt 2 kinnistud Östery tee nimelise transpordimaaga (katastritunnus 90701:001:0127).

Kehtiva Vormsi valla üldplaneeringu järgi on Östery vkt 1 looduslik rohumaa, kuhu on juba kasvanud kadakavõsa ja asub väljaspool külasüdant. Ajalooliselt pole seal eluhooneid olnud. Östery vkt 1 katastriüksus jääb rohevõrgustiku analüüsi kohaselt Borrby tugiala T5 ja osaliselt ka Borrby tugialasse T1 kus on ehitamine lubatud vanadel talukohtadel ja rohumaad tuleb säilitada rohumaana. Rohevõrgustiku sidusus tagatakse kui kinnistul võib ainult õuema osas rajada piirdeaed.

Üldplaneeringu järgi (ptk 4.2.2.2. Ehitamine ja maakorraldus hajaasustusena saare sisepiirkonnas) ei ole detailplaneering elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse kasutamiseks traditsioonilises mahus kohustuslik. Detailplaneeringu kohustus tekib nimetatud aladel kui taotletud tegevusena kavatsetakse rajada ühele maatükile enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus (naaberkinnistute vahel) jääb väiksemaks kui 100 m või kui elamule lisaks rajatakse samale maatükile enam kui kuus abihoonet. Üldplaneeringuga on arvestatud ja detailplaneeringu kohustust ei teki kuna soovitakse ehitusõigust ühele elamule ja kahele abihoonetele.

Ligipääsu tee on olemasolev Östery tee (katastritunnus 90701:001:0127) mis on pinnastee ja on ühendusteena avalikult kasutatava munitsipaalomandis olevale Hullo-Borrby sadama teega L4. Kinnistu omanikel tuleb ligipääsutee tagamiseks seada reaalservituut Östery vkt 1 kasuks.

Ehitusseadustiku § 26 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui ei ole detailplaneeringu kohustust. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Ehitusseadustik § 31 kirjeldab võimalust korraldada projekteerimistingimuste andmist avatud menetlusena, mis lubab avaldada tingimuste üle arvamust asutustel või isikutel, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Võttes aluseks Vormsi Vallavolikogu 14. juuni 2004 määrusega nr 8 kehtestatud Vormsi valla üldplaneeringu, ehitusseadustiku § 31, planeerimisseaduse § 125 lg 2 ja lg 5 ja kinnistu omaniku taotluse, Vormsi Vallavolikogu

otsustab:

1. Anda nõusolek üksikelamu ja kahe abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks detailplaneeringut koostamata Borrby külas Östery vkt 1 kinnistul katastritunnusega 90701:001:0108.
2. Vallavalitsusel korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tulenevalt ehitusseadustiku § 31.
3. Enne ehitusloa väljastamist seada Östery vkt 1 kinnistu kasuks realservituut Östery tee transpordimaalt (katastritunnus 90701:001:0127).
4. Otsuse peale võib esitada Vormsi Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kata Varblane
volikogu esimees