Argepo OÜ
Välja, Haeska küla,
Haapsalu linn, Läänemaa 90407
Tel. 5054782, reetaedviir@gmail.com
Reg. nr. 12006522
EEP002010

Epasta
DETAILPLANEERING
Rumpo külas Vormsi vallas
Läänemaal

Tellija: **Triovara Halduse OÜ**

Töö nr. **A-01-25**

Koostas: **arh. Reet Aedviir**

Haeska 2025

Seletuskiri

1. Detailplaneeringu lähtematerjalid.

Detailplaneeringu lähtematerjalideks on:

1) Vormsi Vallavolikogu otsus 14.03.2025 nr 9 detailplaneeringu algatamise kohta.
2) Lähteseisukohad koos detailplaneeringu ala skeemiga.
3) KSH eelhinnang 2024.
4) Haapsalu Geodeesiabüroo OÜ poolt 2020.a. septembris koostatud topograafiline alusplaan M 1:500 (töö nr 68-2020).
5) Vormsi valla üldplaneering 2004, koostatav Vormsi valla üldplaneering.
6) Lääne maakonnaplaneering 2030+
7) Planeerimisseadus.
8) Ehitusseadustik.
9) Vormsi valla külade asustusstruktuuri ja traditsioonilise arhitektuuri analüüs. Külamiljöö väärtuste hindamine 2011.
10) Vormsi maastikuhoolduskava 2008.
11) Vormsi valla jäätmehoolduseeskiri 2023.
12) Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri 2018.
13) Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“.

1.1 Planeerijad.

Planeeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Vormsi Vallavalitsus, reg. nr. 75022427, Külamaja, Hullo küla, Vormsi vald, Läänemaa, 91301, vv@vormsi.ee, +3725296318.

Planeeringu koostaja on Argepo OÜ, reg. nr. 12006522, MTR EEP002010, Välja, Haeska küla, Haapsalu linn Läänemaa 90407. Planeerija arhitekt Reet Aedviir (Birk), reetaedviir@gmail.com, +3725054782. Eesti NSV Riikliku Kunstiinstituudi diplom EB nr. 260080 arhitektuuri erialal.

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostaja on Lemma OÜ, reg nr. 11453673, Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621. Töö vastutav koostaja keskkonnaekspert Mihkel Vaarik, +3725139031, mihkel@lemma.ee.

2. Planeeringu eesmärk ja põhjendus.

Planeeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks, kommunikatsioonide asukoha määramine.

3. Olemasolev olukord.

Detailplaneering hõlmab Läänemaal Vormsi vallas Rumpo külas asuvat Epasta katastriüksust (katastritunnus 90701:001:0727) suurusega 9686 m^2, kinnistu registriosa nr. 14109350, maa sihtotstarve on 100% maatulundusmaa (M). Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 2160 m^2, metsamaa 5850 m^2, muu maa 1676 m^2.

Kinnistu piirneb kirdest munitsipaalomandis oleva Rumpo teega (Rumpo tee L2 katastritunnusega 90701:001:0623), tee kaitsevöönd on 20 m katte servast. Kagust piirneb Rumporanna katastriüksusega 90701:001:0335 (Üm) edelast Läänemerega ja loodest Ung-Stoasa katastriüksusega 90701:001:0726 (M).

Epasta katastriüksus asub Väinamere hoiualal, Natura 2000 loodus- ja linnualal.

Planeeringuala asub ranna piiranguvööndis, ranna ehituskeeluvööndit on vähendatud Vormsi valla üldplaneeringuga 130 meetrini rannajoonest. Kultuurilised ja looduskaitselised üksikobjektid planeeringualal puuduvad.

Epasta merepoolses osas on inventeeritud kaitstav elupaigatüüp rannaniit (1630*). Rannaniidu ulatuses kasvavad III kategooria kaitsealused liigid: harilik käoraamat (Gymnadenia conopsea), kahkjaspunane sõrmkäpp (Dactylorhiza incarnata), soo-neiuvaip (Epipactis palustris) ja balti

sõrmkäpp (Dactylorhiza baltica). Epasta keskosale ulatuvad aas-karukella (Pulsatilla pratensis), roheka käokeele (Platanthera chlorantha) ja tumepunase neiuvaiba (Epipactis atrorubens) leiukohad ning II kategooria kaitsealuse liigi leiukoht.

Krundil puudub hoonestus ja tehnilised kommunikatsioonid. Rumpo tee krundipoolses servas teemaal kulgeb sidekaabel.

4. Detailplaan.

4.1 Üldosa.

Vormsi valla üldplaneeringu järgi asub Epasta krunt väljaspool Rumpo külasüdamikku, kuid selle lähedal hajaasustusalal. Epasta krunt on tee ja mere vahelisel alal, kus Vormsi valla üldplaneeringuga vähendati ehituskeeluvööndit 130 meetrini, kuna see oli põhjendatud keskkonnast, teedevõrgust ja maakasutusest lähtudes.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule ega ole vastuolus Lääne maakonnaplaneeringuga 2030+.

4.2 Planeeringulahendus.

Hoonestusala on planeeritud krundi idapoolsesse ossa väljaspoole kaitsealuste liikide leiukohti ulatudes 5 m ulatuses teekaitsevööndisse. Kaugus krundi kagupiirist 4 m ja loodepiirist 25 m.

Lähimad hooned on ca 100 m kaugusel kirdes. Naaberkruntidel puuduvad hooned. Rumporanna üldkasutatava maa krundi loodeossa ei ole planeeritud hooneid. Ung-Stoasa krundile ei saa rajada hooneid kuna ehituskeeluvööndi ja tee vahelisel alal on II kategooria kaitsealuse liigi kasvukoht.

Krundile rajatakse kaev ja paigaldatakse reovee kogumismahutid. Elektriühendus on planeeritud Valmi alajaamast. Rajatavad kommunikatsioonid on planeeritud samuti väljaspoole kaitsealuste liikide leiukohti.

Ehitamisel ja krundi kasutamisel tuleb arvestada, et liikide kasvualal ei tohi intensiivselt tallata ega sinna midagi ladustada. Välistatud peab olema liigi kasvualale pinnase, mulla või orgaaniliste jäätmete ladustamine või kandumine. Ka tulevikus ei tohi liigi kasvukohta püstitada ehitisi või muid rajatisi. Õueala ei tohi laieneda kaitsealuse liigi kasvukohale.

4.3 Kruntimine.

Krundi suurus on 9686 m^2, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

4.4 Ehitusõigus.

Krundi kasutamise sihtotstarve vastavalt detailplaneeringu leppemärkidele – M (maatulundusala hoonete ehitamise õigusega).

Katastriüksuse sihtotstarve vastavalt Maakatastriseaduse § 18^1 ja Keskkonnaministri määruse 14.08.2018 nr 30 – Katastriüksuse moodustamise kord § 38 – maatulundusmaa (011;M).

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 tk (elamu/suvila ja 2 abihoonet, sealhulgas alla 20 m^2 hooned).

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku – 150 m^2.

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – elamul/suvilal 7,5 m, abihoonel 5,0 m.

Põhihoone maksimaalne korruselisus 1+katusekorrus, abihoonel 1 korrus.

Katusetüübina on lubatud viilkatus kaldega 40-45º.

Hoonete lubatud minimaalne tuleohutusklass – TP3.

4.5 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.

Hoonete paigutamisel krundile lähtuda saarele omasest traditsioonilisest õueplaneeringust, kus elumaja ja kõrvalhooned paiknevad ümber õue säilitades maksimaalselt kõrghaljastust.

Uute elumajade ja kõrvalhoonete üldiste proportsioonide (pikkus, laius, kõrgus) määramisel lähtuda saarel omasest ajaloolistest traditsioonilistest ehitusmahtudest.

Kelpkatused, poolkelpkatused, mansardkatused jms ei ole soovitatavad. Elumajadele

vintskappide ehitamisel järgida saare ajalooliste elamute vintskappide eeskuju.

Hoonete viimistlusmaterjalina kasutada saarele omaseid traditsioonilisi materjale. Sokkel: looduslik kivi, betoon, krohv. Välissein: laudvooder, tahutud palk, looduslik kivi.

Katus: katusekivi, plekk, laast, sindel, laud, kärgkatus, roog.

Aknad ja uksed: Puitraamidega aknad ja puituksed. Plastaknad ei ole lubatud.

Korstnapitsid: krohvitud, valged.

Jäljendavad materjalid (näiteks kivi-imitatsiooniga plekk jms) ei ole lubatud kasutada.

Elumajade ja kõrvalhoonete välisseinte viimistlemisel kasutada saarele omaseid värvitoone nagu rootsi-punane, traditsiooniline kollane, pastelne sinine jms. Kõrvalhoonete viimistlemisel on sobiv kasutada ka männitõrva. Ebatraditsiooniliste värvitoonide kasutamine ei ole lubatud.

Plekk-katuse soovitavad värvitoonid on traditsiooniline tumepunane ja tumehall.

Piirdeaedade, aiaväravate ja muude arhitektuursete väikevormide kavandamisel tuleb lähtuda saarele ja külale iseloomulikest materjalidest, konstruktsioonist ja viimistlusest. Võrkpiirete rajamisel valitakse võimalikult tagasihoidlik värv.

Elamu/suvila soovitatav ±0,00 vahemikus +4,70 – +5,20 (oleneb elamu paigutamisest hoonestusalale, sest maapind on väikese kaldega).

Kõigi kavandavate ehitiste (sh kõrvalhooned, piirded jms) projekteerimisel ja kavandamisel kehtib eskiisi vallavalitsusega kooskõlastamise nõue.

5. Liikluskorraldus.

Juurdepääs krundile on valla teelt nr 9070001 Rumpo tee. Tee kaitsevöönd on 20 m teekatte servast. Juurdepääsu rajamisel arvestada päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega.

Juurdepääsutee katteks hooneteni kas kruusakate või pinnas. Õue sõidetavate pindade katteks võib kasutada ka tugevdatud alusel murupindasid.

Vajalikud sõidukite parkimiskohad rajatakse Epasta krundile.

6. Veevarustus, kanalisatsioon, sademeveed.

Joogi- ja tarbevesi saadakse rajatavast kaevust.

Koostatav üldplaneering soovitab ka väljaspool ÜVK ala kaevude ühiskasutust tagades võimalusel veevarustus mõne naaberkinnisasja maal asuva olemasoleva puurkaevu baasil. Epastale lähim puurkaev naaberkinnistul asub ca 170 m kaugusel ja veetorustik peaks kulgema läbi metsa, seetõttu ei ole antud asukohas ühiskasutus otstarbekas.

Puurkaevul, mille kaudu võetakse vett alla 10m^3 ööpäevas ja salvkaevul on hooldusala ulatusega 10 m. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette, maaparandussüsteemide rajamine; sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; jäätmete käitlemine (VS §154). Prognoositav veevajadus ei ületa 5 m^3 ööpäevas.

Kohtpuhasti rajamine ning heitvee suublasse juhtimine või pinnasesse immutamine ei ole antud asukohas lubatud. Tegemist on nõrgalt kaitstud põhjavee alaga.

Reoveed juhitakse lekkekindlasse kogumismahutisse. Kogumismahutite paigaldamine, kasutamine ja hooldamine vastavalt Vormsi Vallavalitsuse määrusele 02.07.2018 nr 1 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“.

Kogumismahuti ei tohi paikneda kaevu hooldusalas. Soovitatav on kogumismahutid paigutada joogiveekaevu suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Reovee kohtkäitlussüsteemil peab olema tagatud purgimissõiduki aastaringne hõlbus juurdepääs.

Kogumismahuteid tuleb regulaarselt tühjendada ja reovesi ära vedada lähimasse purgimissõlme. Omanik võib tellida purgimisteenuse osutamist vaid ettevõtjalt, kes omab vee-ettevõtjaga purgimislepingut.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda

selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist (VS §129). Sademeveed juhitakse hoonetest eemale ja immutatakse pinnasesse oma krundil. Sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde hooldusalal on keelatud.

7. Elektrivarustus.

Lähim elektrialajaam Valmi alajaam asub Epasta krundist ca 100 m kaugusel kirde pool. Elektriühendus on planeeritud alajaamast maakaabliga üle Jakaspõllu katastriüksuse nr 90701:002:0042 ja kü nr 90701:002:0008.

8. Küte

Antud asukohas on võimalikud lokaalsed lahendused: ahiküte, õhk- või maasoojuspump, elektriküte. Konkreetne lahendus leitakse hoonete projekteerimise käigus.

9. Tuleohutuse abinõud.

Vastavalt Tuleohutuse seaduse, Siseministri määruse 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded (01.03.2021), EVS 812-6 ja EVS 812-7 nõuetele ning vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ (redaktsioon 22.01.2024).

Rajatava hoone minimaalseks tulepüsivusklassiks on arvestatud TP3. I Kasutusviis.

Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele kui rajatis võimaldab tule levikut. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist ja hoonete kogupindala TP3-klassi hoonete puhul ei ületa 400 m^2.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust. Epasta kinnistule rajatavad hooned jäävad avaliku kasutusega teest lähemale kui 50 m. Piisavaks juurdepääsu laiuseks on vähemalt 3,5 m.

Tuletõrje veevarustus vastavalt EVS 812-6.

Väliskustutuseks vajalik veevoolu hulk on 10 l/s 3 tunni vältel.

Lähimad olemasolevad hooned asuvad kaugemal kui 40 m. Lähim olemasolev tuletõrje-veevõtukoht nr 6454 asub Rumpo külas 380 m kaugusel mööda juurdepääsuteed. Järgmine veevõtukoht asub ca 1,8 km kaugusel Hullo külas Tankla krundil.

10. Haljastus ja heakorrastus.

Krundi hoonestamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust. Vajadusel võtta tarvitusele abinõud säilitatavate puude-põõsaste ja kaitsealuste taimede kaitsmiseks.

Lisahaljastust antud asukoht ei vaja. Juhul kui soovitakse piirdena rajada hekki, siis on soovitatav kasutada kohalikke liike, mida on piirkonnas traditsiooniliselt kasutatud. Elupuid mitte kasutada.

Piirdeaedade, aiaväravate ja muude arhitektuursete väikevormide kavandamisel tuleb lähtuda saarele ja külale iseloomulikest materjalidest, konstruktsioonist ja viimistlusest. Võrkpiirete rajamisel valitakse võimalikult tagasihoidlik värv.

Jäätmehooldus vastavalt Vormsi valla jäätmehoolduseeskirjale.

11. Keskkonnakaitse abinõud.

Planeerimisel ja keskkonnatingimuste määramisel on lähtutud Lääne maakonnaplaneeringust 2030+ ja Vormsi valla üldplaneeringust. Kasutatud on ka koostatava valla üldplaneeringu materjale.

Planeeritav kinnistu asub rahvusvahelise tähtsusega rohevõrgu tugialal. Rohelise võrgustiku alal on tähtis säästev ja looduse mitmekesisust arvestav looduslähedane majandamine, looduslähedase elulaadi võimaldamine. Samas näeb maakonnaplaneering ette vajadust Vormsi rannakülade taastamiseks ja laiendamiseks.

Epasta kinnistu asub ranna 200 m piiranguvööndis, Väinamere hoiualal ja Natura 2000 loodus- ja linnualal. Kultuurilised ja looduskaitselised üksikobjektid puuduvad.

Ranna veekaitsevöönd on 20 m ja kallasrada 10 m veekogu piirist. Kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasrajaks kahe meetri laiune kaldariba veeseisu piirjoonest. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada.

Rannaäärsel alal on inventeeritud Väinamere hoiualal kaitstav esmatähtis elupaigatüüp rannaniidud (1630*), mis kattub planeeringuala edelaosas registreeritud mitme III kategooria kaitsealuse taimeliigi leiukohaga.

Rannaniidu ulatuses kasvavad III kategooria kaitsealused liigid: harilik käoraamat (Gymnadenia conopsea), kahkjaspunane sõrmkäpp (Dactylorhiza incarnata), soo-neiuvaip (Epipactis palustris) ja balti sõrmkäpp (Dactylorhiza baltica). Epasta keskosale ulatuvad aas-karukella (Pulsatilla pratensis), roheka käokeele (Platanthera chlorantha) ja tumepunase neiuvaiba (Epipactis atrorubens) leiukohad ning II kategooria kaitsealuse liigi leiukoht. Lähipiirkonnas on registreeritud veel III kategooria kaitstava linnuliigi ristpardi (Tadorna tadorna) elupaik.

Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Üldiselt ulatub meresaartel ranna ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini. Antud asukohas Rumpo külas on ranna ehituskeeluvööndit Vormsi valla üldplaneeringuga vähendatud 130 meetrini, kuna see oli põhjendatud keskkonnast, teedevõrgust ja maakasutusest lähtudes. Üldplaneeringu ettepaneku ja omavalitsuse taotluse alusel on Keskkonnaminister 27.04.2004 kirjaga nr 16-6 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega ning seadnud sellele oma tingimused.

Üldplaneeringu eesmärgiks on olnud turvaliste ning saare traditsioonidega kooskõlas olevate ehituskohtade pakkumine kohtades, mis oleksid maa- või suvekodule vajaliku infrastruktuuriga võimalikult väikeste kulutustega liidetavad ning madalate püsikuludega ekspluateeritavad nii avalike teenuste kui arenduskulude osas.

Väljaspool põliskülade südamikke tuleb eelistada rohke haljastusega ümbritsetud hajahoonestust vanadel alusmüüridel või külasüdamikku täiendavas naabruses. Vormsi hajaasustuses peaksid krundid olema tihehoonestusala tekke vältimiseks sellised, et elamute vahele jääks vähemalt 100-meetrine vahemaa. Lähim olemasolev hoone asub Epasta hoonestusalast ca 100 m kaugusel.

Samuti on oluline vaba looduskeskkonna, sh rannaalade säilitamine avalikult käidavate ja kasutatavatena ning teedevõrgu ja teeninduse arendamine. Vormsi rannaalasid tuleb lugeda saare kogukonna kõigi liikmete kinnisvara väärtuse oluliseks ühisosaks.

Uued ehitised peaksid eelistatult paiknema olemasolevates asulates, nende läheduses või taga, vältides hajutatud arengut rannikualadel ning säilitades loodusmaastikud. Uued ehitised ei tohi tekitada visuaalset barjääri piki rannajoont, selleks tuleb säilitada rohelised haljasribad või grupid.

Rohevõrgustiku analüüsis on antud ala kohta tingimused: ehituskeeld, välja arvatud olemasolevatel vundamentidel ja endistel õuealadel, täielik ehituskeeld ja tarastamiskeeld veepiirist 50m, rohumaad säilitada rohumaana, biotsiidide kasutamise piirangud.

Epasta kinnistu on kaetud kadastikuse männimetsaga, kus on planeeritud haljastuse maksimaalse säilitamise nõue. Alla 10 % kasutamine krundi pinnast inimtegevuse tarbeks ei ohusta looduskeskkonnas kardinaalseid muutusi. Hooned paigutatakse krundi idapoolsesse ossa, võimalikult kaugele rannast ning kaitsealuste liikide leiukohtadest. Epasta krunt piirneb Rumporanna üldkasutatava maa krundiga, mille kaudu pääseb randa ja lautrikohtade juurde.

Seoses sellega puudub vajadus oma maaüksuse ranna aktiivseks kasutuseks.

Ehitustegevuse maht ei mõjuta eeldatavalt Natura ala terviklikkust või kaitse eesmärke ja Natura ala kaitse-eesmärgiks olevate koosluste või elupaikade pindala vähenemist või seisundi halvenemist.

Ehitamisel ja krundi kasutamisel tuleb arvestada, et liikide kasvualal ei tohi intensiivselt tallata ega sinna midagi ladustada. Välistatud peab olema liigi kasvualale pinnase, mulla või orgaaniliste jäätmete ladustamine või kandumine. Ka tulevikus ei tohi liigi kasvukohta püstitada ehitisi või muid rajatisi. Õueala ei tohi laieneda kaitsealuse liigi kasvukohale.

Raietegevust (ka põõsarinde) kaitsealuste liikide kasvualal on soovitatav kavandada koostöös Keskkonnaametiga, et liigile sobivad tingimused säiliksid.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadus puudub, sest planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõigetes 1 ja 2 loetletud tegevusvaldkondadesse.

12. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002. Soovitatav on elamu varustada tuletõrje-valvesignalisatsiooniga, paigaldada liikumisanduriga õuevalgustus.

13. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.

1. Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel projekteeritakse hooned.
2. Rajatakse hooned ja tehnorajatised.
3. Taastatakse ehitamise käigus rikutud pinnas.

Koostas: arh. Reet Aedviir
17.09.2025