NAFTA

ÖSTERY DETAILPLANEERING

Huvitatud isikud:
kinnistute omanikud
DP koostamise korraldaja:
Vormsi Vallavalitsus

Töö nr.
Ö0126
Staadium
DP
24.08.2026

Planeerija:
Madis Karu
Projektijuht:
Madis Karu

Vastutav spetsialist:
Madis Karu
Huvitatud isik:
Toomas Valge

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	5
5.	Kontaktvöönd	5
6.	Planeering ja ehitusõigus	6
6.1.	Asula eripära arvestava asustuse planeerimine	6
6.2.	Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud	6
6.3.	Planeerimispõhimõtted	6
6.4.	Planeerimislahendus - teed, hoonestusalad	7
6.5.	Vastavus kõrgematele planeeringutele	7
6.6.	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	8
6.7.	Muud rajatised ja väikevormid	11
6.8.	Ehitusõigus	12
6.9.	Raie- ja heakorrastustööd	13
7.	Liiklus ja parkimine	13
8.	Heakorrastus	13
9.	Vertikaalplaneerimine	14
10.	Planeeringuala bilanss	14
11.	Keskkonnakaitse nõuded	14
11.1.	Mürakaitsemeetmed	15
11.2.	Radooniohjemeetmed	15
11.3.	Keskkonnamõju hindamisest	16
12.	Nõuded kuritegevuse vältimiseks	17
13.	Tuleohutusnõuded	17
14.	Elektrivarustus	18
15.	Sidevarustus	18
16.	Veevarustus ja kanalisatsioon	18
17.	Soojusvarustus	19
18.	Planeeringu elluviimine	19

3. Lisad

1. Topoalus, Geoman OÜ töö nr 126-2025, 31.12.2025, "Lääne maakond, Vormsi vald, Borrby küla, Östery vkt 7, 90701:001:0115; Östery vkt 8, 90701:001:0116; Östery vkt 9, 90701:001:0117; Östery vkt 10, 90701:001:0118; Östery vkt 11, 90701:001:0119; Östery vkt 12, 90701:001:0121; Östery vkt 13, 90701:001:0122; Östery vkt 14, 90701:001:0123; topograafiline alusplaan".
2. DP illustratsioon

4. Joonised

1.	Asukohaskeem	02	M 1:10000
2.	Tugiplaan	03	M 1:500
3.	Kontaktvööndi skeem	04	M 1:2000
4.	Põhijoonis	05	M 1:500
5.	Illustratsioonid	06	
6.	Üldplaneeringu graafilise osa muudatus	07	

5. Kooskõlastused

1.

1. SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid

Käesoleva detailplaneeringu koostamise aluseks on:

1) Töövõtuleping ja rahaliste kohustuste üleandmise kokkulepe, Östery detailplaneeringu koostamine;
2) Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Borrby küla, Östery), Vormsi Vallavolikogu 09.05.2025 otsus nr 13;
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 hoonestuse väärtused ja kaitsmise võimalused, magistritöö", Kadi Karine, 2011;
7) Vormsi maastikuhoolduskava, Kristiina Hellström, 2008;
8) Vormsi valla jäätmehoolduseeskiri, Vormsi Vallavolikogu 16.11.2007 määrus nr 9;
9) Vormsi valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri, Vormsi Vallavalitsuse 02.07.2018 määrus nr 1;
10) Vormsi vallas Borrby külas Östery vkt 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja 14 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang, Lemma OÜ 20.11.2024;
11) „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas[1]“, Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59;

Detailplaneeringu koostamisel on juhindutud Eesti Vabariigis planeerimist ning vara ja maaomandit reguleerivatest seadustest ja õigusaktidest. Arvestatud on Vormsi valla kehtiva üldplaneeringuga.

Planeeringualal ei ole ja ei planeerita riigikaitselise 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 kaitserežiimide 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.

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. Teostatud uuringud

Topo-geodeetiline alusplaan: "Lääne maakond, Vormsi vald, Borrby küla, Östery vkt 7, 90701:001:0115; Östery vkt 8, 90701:001:0116; Östery vkt 9, 90701:001:0117; Östery vkt 10, 90701:001:0118; Östery vkt 11, 90701:001:0119; Östery vkt 12, 90701:001:0121; Östery vkt 13, 90701:001:0122; Östery vkt 14, 90701:001:0123; topograafiline alusplaan". Topoaluse mõõdistas Geoman OÜ, reg. nr 12415226, MTR EEG000415, Lääne maakond, Lääne-Nigula vald, Taebla alevik, Lasteaia tn 5-4, 90801, +3725067231, janno@geoman.ee, mõõdistaja ja koostaja Janno Valdna, töö nr 126-2025, 31.12.2025. Koordinaadid L-Est 97, kõrgused EH2000 süsteemis, piirid kantud plaanile katastriplaani alusel detsember 2025, kihil "PIIR" esitatud piirijoonte asukohad on informatiivsed. Kõrguste määramisel on kasutatud Trimble® VRS Now Eesti GNSS võrku. Elektrikaablid Sirged Sihid OÜ teostusjooniste nr 097-2021, 055-2021 ja 078-2021 alusel.

Geoloogilised uuringud teha vajadusel 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.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja põhjendus

DP on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Detailplaneeringu eesmärk on Östery 8, 9 ja 10 katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks ja selle sihtotstarbe määramine elamumaaks ning ka ülejäänud kinnistute sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks; ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine; tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine; ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine; liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine; teha ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Ehitusõigus planeeritakse kruntidele igale ühe eluhoone ja kuni kuue abihoone rajamiseks. Kinnistute sihtotstarbeks määratakse elamumaa 100%.

Detailplaneeringu koostamise vajaduse põhjenduseks on omanike soov luua kruntidele endale eluasemed looduslikus keskkonnas ning võtta hoonestamata ja võsastuvad (alusmetsa osas) krundid kasutusele.

4. Praegune olukord

Planeeringuala asub Borrby külas, Östery vkt 7, 90701:001:0115; Östery vkt 8, 90701:001:0116; Östery vkt 9, 90701:001:0117; Östery vkt 10, 90701:001:0118; Östery vkt 11, 90701:001:0119; Östery vkt 12, 90701:001:0121; Östery vkt 13, 90701:001:0122; Östery vkt 14, 90701:001:0123 maaüksustel. Planeeringuala asub Östery teest (eratee, ei ole registris) põhjas, Borrby sadama teest läänes. Planeeringualal hooned puuduvad, Östery vkt 10 katastriüksusel paikneb vundament.

Juurdepääs planeeringualale on Östery teelt, lisaks pääseb Östery vkt 14 katastriüksusele ka Borrby sadama teelt. Planeeringuala piirab põhjast Läänemeri ja Väinamere hoiuala.
Reljeefilt on maa-ala tasane, langusega mere/põhja poole, kivine rand tõuseb merepinnast ~2.5 m ~15 m jooksul. Planeeringualal on männimets, kadakase alusmetsaga. Planeeringuala põhjakirdeserva lähedal asub olemasolev pinnastee, mida kasutatakse matkarajana.

4.1. Piirangud

Vormsi valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustusega piirkonnas, rannaalal. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtetest Vormsi vallas, eelkõige rannaaladele seatud põhimõtetest.
Vormsi valla üldplaneeringu järgi tuleb rannaalal koostatava detailplaneeringus töötada välja miljööväärtuslikud 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 Östery vkt 6 katastriüksusel.
Östery teel kaitsevööndeid ei ole määratud.
Planeeringualal on ~92% ulatuses ranna ehituskeeluvöönd 200 m ja ranna piiranguvöönd 200 m.
Planeeringualast põhjas ja idas asub Väinamere hoiuala, mis on ühtlasi Natura 2000 Väinamere loodusala (EE0040002) ja linnuala (EE0040001).
Planeeringualast lõunasse ja edelasse jääb kehtestatud Östery kaks detailplaneeringu ala.
Katastriüksusel ja selle lähialas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid.
Planeeringuala lõunaedelaservaga paralleelselt kulgeb 1-20 kV elektriõhuliin (keskpingeliin), mille kaitsevööndi ulatus mõlemal pool liini telge on 10 m.

5. Kontaktvöönd

Kontaktvööndi ulatus on planeeritavast alast kuni 300 m kaugusel olev ala.
Kontaktvööndi alal on valdavalt maatulundusmaa kinnistud, üksikud mäetööstusmaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa kinnistud lisaks; teed on transpordimaa sihtotstarbega. Elamumaad on loodud Östery kaks detailplaneeringu alal. Elamumaad on valdavalt hoonestatud, maatulundusmaad pigem mitte. Kontaktvööndi põhjaosas on Läänemeri ja Väinamere hoiuala. Lõuna poole jääb kehtestatud Östery kaks DP.
Planeeringuala asub kehtiva Vormsi valla ÜP kohaselt väljaspool Borrby külasüdant hajaasustusalal metsamaal ja põllumaal. Kõrval asuvas Borrby külakeskuses on sumbküla tihe struktuur (nii teedevõrk kui krundid) 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. Borrby külasüda paikneb planeeringualast ~1.1 km 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°). Naaberkinnistute olemasoleva hoonestuse koondinfo on esitatud kontaktvööndi joonisel.

Käesolevas planeeringus kavandatavad elamud koos abihoonetega moodustavad Borrby küla põhjaosas Östery väikekohas eraldi klastri, kus tagatakse hoonetevahelised kaugused ja muud üldplaneeringust tulenevad nõuded.

Kuna üle kolmveerandi planeeritavatest kruntidest jääb kasutusse looduslikuna või poollooduslikuna, siis valitud 345 m^2 (alla 2% kogu krundi pinnast) ehitusalust pinda sobitub ümberkaudsete katastriüksuste täisehitusprotsendiga, samuti on planeeritav korruselisus, hoonete kõrgused ja katuste kalle sarnane lähialale planeeritud hoonestusega ja ka naabruses olemasolevate hoonetega.

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

6. Planeering ja ehitusõigus

6.1. 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 hooned vähemärgatavad ka Östery teel liikujaile.

Hoonete projekteerimisel on nõutud krundi (reljeef, haljastus), lähinaabrite ja piirkonna miljööga sobivusega arvestamist.

Planeeritav hoonestus võib vähesel määral erineda lähiala hoonestustavast. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud lähipiirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga.

6.2. Inimtegevusest lähtuva kahju piiramiseks rakendatavad abinõud

Olmereoveed juhitakse rajatavatesse reoveemahutitesse ja olmevesi tuleb planeeritavatesse hoonesse rajatavatest puurkaevudest, nii veetorustikud kui ka kanalisatsioonitorustikud rajatakse. Olmeprügi kogutakse Borrby küla jäätmemajas sorteeritud jäätmete konteineritesse. Olmeprügi käitlemine ja äravedu lahendatakse vastavalt Vormsi valla jäätmekäitluseeskirjadele.

6.3. Planeerimispõhimõtted

Kruntide põhjaserva lähedal paikneb pinnastee, millele määratakse avalik kasutus pärast DP kehtestamist.

Planeeringuala lahendatakse vastavalt joonisel 05 “Põhijoonis” toodule.

Planeeringuala krundijaotus valdavalt järgib olemasolevate katastriüksuste piire, liidetakse Östery vkt 8, Östery vkt 9 ja Östery vkt 10 katastriüksused krundiks pos 08, mille aadressi ettepanekuks

tehakse Östery vkt 8. Kruntidele määratakse maatulundusmaa sihtotstarbe asemele elamumaa sihtotstarve.

Hoonestusalad (põhijoonisel punase viirutusega) on ette nähtud kruntidel alale, mis paiknevad kruntide lõunaosades, 10 m lõunaedelapiiridest, 10 m lääneloodepiiridest, 10 m idakagupiiridest, 10 m Borrby sadama tee poolsest piirist Östery vkt 14 krundi idapiiril ning hoonestusala põhjakirdepiir on kõigil planeeritavatel kruntidel 70 meetrini Läänemere üleujutusala piirist ehk ~80 – ~90 m kaugusele Läänemere tavalisest veepiirist (ranna ehituskeeluvööndit ja piiranguvööndit on kavas vähendada 130 m võrra).

Olenevalt krundist on planeeritud hoonestusala pind ~33 kuni ~55% krundi pindalast. Ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik elamuehituseks sobivaid krunte kasutusele võtta, kuna ehituskeeluvöönd katab peaaegu kogu ulatuses planeeritavad krundid, ehitiste surumine olemasoleva keskpingeliini kaitsevööndi ja DP koostamise aegse ehituskeeluvööndi vahele rikuks vormsilikke maastikke ja kohalikku külamiljööd.

Ehitusprojektides näha ette kompaktsed õuealad, maksimaalse suurusega 2500 m^2, mis peavad olema paigutatud käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonestualadele. Kuna kruntidel on metsakõlvikud, siis asustusüksuse iseloomu ja mürakaitse säilitamiseks on ette nähtud metsa säilitamine hoonestusaladel, õuealadest väljaspool. Avalikult teelt õuealale pääsuks minimaalse otstarbeka laiusega juurdepääsuteede rajamiseks säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

6.4. Planeerimislahendus - teed, hoonestusalad

Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud huvitatud isikute soovide ja olemasoleva olukorraga, kavandatud hoonestusalad arvestavad planeeringualal kehtivate piirangutega ja Vormsi valla asustusstruktuuriga.

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

6.5. Vastavus kõrgematele planeeringutele

Planeeringulal varasemad detailplaneeringud puuduvad. Detailplaneering ei sisalda kontaktvööndi alal koostatavate planeeringute muutmise ettepanekuid.

Detailplaneeringus kavandatud hoonestusalade paiknemise on määranud kohaliku kogukonna huvi säiltada olemasolevad väärtuslikud maastikud ja Vormsi valla tehiskeskkonna 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 Östery detailplaneeringuga ettepanek muuta

üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Borrby küla asustuslaadi ja mitte ehitada tihedaid elamualasid vahetult teede lähedale.

6.6. Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Vormsi valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks DP-s määratud hoonestusala ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk on järgida Borrby küla asustuslaadi ning säilitada maksimaalselt Vormsi maastikulist struktuuri ja mitte ehitada uusi tiheasustusalasid vahetult teede lähedusse.
Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud avalike huvidega: säilib Borrby küla asustuslaad, säilib teede ja mere poolt vaadelduna ala metsasus (hoonestuse ja vaatleja vahele saab jätta ~70 m metsakõlvikuid), võimalik on vältida ala kasutuselevõtuga alusmetsa võsastumist.
Üldplaneeringu graafilise osa muutmiseks on lisatud ÜP muutmist kajastav kaardiväljavõte vähendatud ehituskeeluvööndi ulatusega.
Üldplaneeringu tekstilise osa muutmiseks ei ole koostatud tekstimuudatuse lõiku, kuna tegemist ei ole tekstiosa muudatusega, vaid ainult erandi tegemisega.

Planeeritavatele kruntidele ehitiste rajamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringus määratud hoonestusala ulatuses, 70 meetrini Läänemere üleujutusala piirist, ~80 – ~90 m kaugusele Läänemere tavalisest veepiirist. Planeeringuga kavandatud ehituskeeluvööndi muudatus on graafiliselt kantud detailplaneeringu koosseisus olevale üldplaneeringu muudatusjoonisele (joonis 07, "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 põhimõtetega kooskõlas.
Vormsi Vallavalitsus põhjendab ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust võimalusega piirkonda arendada ning luua valla territooriumil olevale olemasolevatele puhkeväärtust omavatele maadele uued elamud koos abihoonetega ja vajaliku taristuga, ilma saare asustusstruktuuri ja väärtuslikke maastikke rikkumata. Planeeringu käigus koostatud keskkonnamõjude eelhinnangu analüüsi kohaselt ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga objektide ehitamist.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.
Ehitustegevusel on arvestatud maksimaalselt looduslike koosluste säilitamisega, planeeritav tegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta ranniku looduskoosluseid mujal kui kavandatud hoonestusaladel ja juurdepääsuteede all ja vahetus läheduses.
Ranna kaitse eesmärk on vastavalt LKS §-le 34 rannal asuvate looduskoosluste säilitamine. Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti 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.

Planeeritavatel kruntidel on katastriüksuse plaani kohaselt valdavad metsamaa kõlvikud, mida kasutatakse vähesel määral puhkeotstarbel. Planeeringuala on vähese reljeefiga, põhjaosas madalam. Kruntide servadesse ja põhjaossa elu- ja abihooneid planeeritud ei ole. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete vahetul ehitusalal olemasolev looduskooslus hävineb. Hoonete rajamise ja kasutuselevõtuga muutub metsakõlvikute praeguseks kujunenud struktuur, kuid hoonestusalad jäävad kruntide keskossa ning maksimaalselt säilitatakse olemasolev metsamaa. Planeeringuala kontaktvööndis olev Östery kaks planeeringuala ning mitmed ümbritsevad 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 samakõrgusjooneni, vältimaks seeläbi üleujutusohtu. 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 rohelise võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
- Rannaaladel asuva rohelise võrgustiku puhul on soovitav määrata ehituskeeluvöönd, vähemalt 1.5 m samakõrgusjooneni, arvestada selle juures üleujutusohuga. Vältida tuleb ka maapinna täitmist.
- Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktseid elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelisest 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, planeeringuala ning seda ümbritsevate alade varasemat ja praeguseks välja kujunenud maakasutust ja looduslikke 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 inimmõju intensiivistumine ehitusalade vahetus ümbruses ja all, kuid arvestades looduslähedase elulaadi

lokaalsust, ei oma elamute ehitamine ja kasutus märkimisväärset täiendavat negatiivset mõju. Krunte läbib puhke- ja rekreatsiooniotstarbeline tee, mille tõttu on krundid inimtegevusest juba mõjutatud. Samuti säilitatakse kruntidel valdavalt olemasolevad metsased alad. Looduskeskkond säilib valdavas osas, inimmõju on minimaalne, puuduvad looduskaitselised konfliktid. Välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette.

Hoonestusalad moodustatakse kruntidel Östery tee lähedale. Veevarustus ja reovee käitlemine lahendatakse loodavate teaevude ja reoveemahuti baasil. Kuna planeeritakse kokku kuus üksikelamut ja neid teenindavate abihoonete ehitamist, ei suurene planeeringu elluviimisel eeldatavasti Läänemere ranna tallamiskoormus, mis võiks oluliselt kahjustada ranna 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 Läänemere rannale.

Ranna eripära arvestav asustus

Ranna kaitse eesmärk on ranna 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 hoonestusalad jäävad tasasele alale. Läänemere ranna-ala ei ole Östery planeeringualal ulatuslikult üleujutatav, 1.5 m samakõrgusjoon on ~6 m ... ~20 m kaugusel tavalisest veepiirist (korduva üleujutuse ala on joonistel näidatud). Planeeringulahendusega ei nähta ette pinnase ümberpaigaldamist. Planeeringuala jääb hajaasustusega piirkonda. Planeeringuala ümbritsevad lõunaedela pool juba hoonestamisel alad. Kavandatavate ehitiste rajamisega täiendatakse piirkonnas senist asustusmustrit ning säilitatakse piirkonnale omane maakasutus.

Kavandatav hoonestus on väikesemahuline ning paikneb olemasoleva avaliku kasutusega tee läheduses. Tegemist on hoonete rajamisega väljaspool kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikide leiukohti ning kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja Lääne maakonnaplaneeringu tingimuste ja eesmärkidega. Hoonestus paigutatakse rannikust eemale. Ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt. Kavandatav hoonestus vastab olemasolevale asustusmustrile, ei tekita tiheasustust. Nõuetekohase jäätme- ja reoveekäitluse korraldamisel inimtegevusest tulenevat kahjulikku mõju ei avaldu. Tegemist on elamuala arendusalaga, seega ei ole selle nõuetekohasel rajamisel näha ebasoodsa mõju kaasnemist ranna kaitse-eesmärkidele.

Seega on Östery planeeringuala kruntidele planeeritavad ehitised kooskõlas piirkonna praeguse asustusmustriga. Juurdepääs kruntidele toimub mööda Östery teed. Vajadus täiendavate juurdepääsuteede rajamiseks puudub, seega on katastriüksustele hea juurdepääs olemasolevatelt teedelt, planeeringulahendus arvestab olemasoleva teedevõrguga. Planeering arvestab vee- ja kanalisatsiooni lahenduses loodavate tehnovõrkudega. Planeeringualale kavandatud ja Vormsi valla asustusstruktuuri arvestavad hoonestusalad üksikelamutele ja neid

teenindavatele abihoonetele jäävad kruntidel peaaegu kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu ei ole võimalik hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit. Kuna tegemist on väljakujunemisel asustusstruktuuriga alaga, kus detailplaneeringu ellurakendamisel tuleb luua Vormsi saarele iseloomulik hoonestuslaad, 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. Detailplaneeirnguga on tagatud juurdepääs rannale ja vaba liikumine kallasrajal.
Planeeringualale Läänemere tavalise veepiiri äärde jääb kallasrada 10 m, samuti määratakse avalikku kasutusse olemasolev pinnastee kruntide põhjaosas. Avalik juurdepääs kallasrajale säilib, planeeringuga on ette nähtud lisaks uus avalik juurdepääs kallasrajale. DP koostamisel suurendatakse ala väärtust, luues laiemad võimalused looduses viibimiseks ning ala kasutuseks puhkekohana, arvestades ranna eripäraga.
Seega ei takista planeeringu realiseerimine senisega võrreldes vaba liikumise võimalusi kallasrajal. Eelnevast lähtudes ei ole detailplaneering vastuolus eesmärgiga tagada ranna-aladel vaba liikumine ja juurdepääs.

Kokkuvõte 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.
Planeering vastab LKS § 40 eesmärkidele.
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 Borrby külas Östery vkt 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 katastriüksustel detailplaneeringu „Östery detailplaneering“ näidatud ulatuses põhjendatud ja vastab kohaliku kogukonna ootustele säilitada Vormsi vallas Borrby küla asustusstruktuur.

6.7. Muud rajatised ja väikevormid

Hooneprojektide koosseisus on soovituslik koostada kruntidele heakorrastusprojekt, mille järgi rajada uus haljastus.
Piirdeaedade rajamist võimalusel vältida, 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. Piirdeaedade lahendus peab sobituma hoonete arhitektuurilahendustega ja vastama piirkonna piirdeaiatavadele. Piirdeaedasid on lubatud rajada vaid hoonete ehitusprojektides määratud õuealade ümber.

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

6.8. Ehitusõigus

Kinnistutele määratakse elamumaa sihtotstarve.

Elamute ehitamisega ja elutegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (Borrby küla) territooriumil, seda nii hoonete arvu, ehitisealuste pindade kui ka kõrguste poolest. Ehitisealuse pinna ja hoonete arvu hulka kuuluvad ka ehitusteatise kohustuslikud hooned ja ehitusteatise ning ehitusloa kohustuseta (alla 20 m^2) hooned.

Hoonestusala piires võib ehitada ühe kuni kahekorruselise eluhoone (teise korrus brutopind tohib olla kuni 50% hoone brutopinnast) ja kuni kuus ühekorruselist abihoonet. Iga planeeritavate krundi lubatud maksimaalne summaarne hoonete ehitisealune pind on 345 m^2. Iga planeeritavate krundi lubatud maksimaalne summaarne hoonete suletud brutopind on 517 m^2. 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 madalam kui ±0.000 = ABS +3.000 ja mitte kõrgem kui +60 cm olemasolevast maapinnast.

Katusekalded on põhi- ja abihoonetel vahemikus 35°…45°, alla 20 m^2 ehitisealuse pinnaga abihoonetel vahemikus 0°…45°, alla 35° katusekalded on lubatud juhul kui nad paiknevad Östery ja Borrby sadama teelt mittevaadeldavas asukohas.

Hoonete projekteerimisel tuleb jälgida nende sobivust Vormsi valla Borrby 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 Vormsi valla ehitus-, keskkonna- ja planeeringuspetsialistiga (või projekteerimistööde ajal samaväärseid ametikohustusi täitva ametnikuga) 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, aiamaja); 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 (hallid, mustad, punased või heledad toonid), roogu, rullmaterjali (ainult katuste madalakaldelistel osadel) või valtsplekki (hallid, mustad, metalsed või punased toonid). Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ei ole lubatud. Välisviimistlusmaterjalide nõuded kehtivad nii põhi- kui ka abihoonetele. Abihooned ja piirded peavad sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Palkhoonete ehitamine on lubatud, ent arvestada tuleb DP koostamise lähtematerjalides p. 6 magistritöö "Vormsi hoonestuse väärtused ja kaitsmise võimalused" (Kadi Karine, 2011) esitatuga: "Kindlasti tuleks vältida freespalkmajade ehitust. Nende esteetiline lahendus ja materjalikasutus on vastuolus kohaliku traditsiooniga ning pigem slaavipärane. Kuigi palkhoone on külakeskkonda igati sobilik, siis masinaga töödeldud ümar freespalk on odav ja ebaloomulik ehitusmaterjal. Äärmisel juhul tuleks selline hoone katta laudisega."

Kruntidele ulatuvad piirangud (kaitsevööndid) on kantud planeeringuala plaanile ja ehitusõiguse tabelisse (vt 05 "Põhijoonis").

6.9. Raie- ja heakorrastustööd

Kruntidel tuleb vajalikud alad võsast ja kehvas 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 lähiümbruse haljastus ja sobiv üleminek krundi tehiskeskkonna ja säilitatava loodusliku koosluse vahel. Kohustus on säilitada puittaimestik käesolevas DP-s määratud ehituskeeluvööndi ulatuses.

7. Liiklus ja parkimine

Planeeringuala külgneb lõunast Östery tee ja idast kohaliku teega nr 9070002 Borrby sadama tee. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Östery teelt.

Sademevete eemaldamine on lahendatud vertikaalplaneerimisega.

Parkimine on lahendatud kruntidel ning avalikel teedel parkimist ega manööverdamist ei ole ette nähtud. Parkimiskohtade vajadus on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad. Projekteeritud hoone parkimisnormatiiv on tabel 9.2 järgi 3 kohta elamule, ette on nähtud 3 x 6 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 haljastus.

Piirdeid võib rajada vastavalt planeeritava hoonestuse (vaata ka seletuskirja p.6.7, 6.8) 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 naaberkruntide pinnast. Hoonete 0.00 ettepanek vt. joonis 05 "Põhijoonis". Planeeritud kõrgusmärke vajadusel korrigeerida vastavalt geoloogilistele uuringutele ja teeprojektile. Vertikaalplaneering lahendada hoonete eelprojektide mahus selliselt, et on takistatud sademevete valgumine naaberkruntidele ja avalikele aladele. Sademeveed immutada omal krundil.

10. Planeeringuala bilanss

1.	Planeeringuala suurus	15.0 ha
2.	Elamumaa	150065 m^2
3.	Hoonete max summaarne ehitisealune pind	6x345 m^2
4.	Suletud brutopind (plan. hooned)	6x517 m^2
5.	Põhihoonete arv	6
6.	Abihoonete arv	36
7.	Parkimiskohti	18

11. Keskkonnakaitse nõuded

Kruntide planeerimisel ja hoonestusalade määramisel on lähtutud vajadusest võimalikult vähe kahjustada olemasolevat looduskeskkonda. Ehitatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalselt (puurkaevud, reoveemahutid), 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/m^3). Enne hoonete projekteerimist ja reaalset ehitamist on soovituslik teostada detailsem radoonialane uuring ning arvestada radooniohu vähendamisega uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel.
Krundid asuvad 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 kohaliku teega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). 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 normtasemete (päeval 65 dB, öösel 55 dB, hoonete teepoolsel küljel vastavalt 70 dB ja 60 dB), tagamiseks. Planeeringuala on tasane, kõrghaljastusega, hooned vahetult kohalike teede ääres puuduvad ja neid sinna ei planeerita. Olemasolevad müraallikad on Borrby sadama tee ja Östery tee, liiklusest põhjustatud müratasetpole käesolevas detailplaneeringus mõõdetud, uusi müraallikaid ei planeerita. Leevendusmeetmetena on otstarbekas müratundlike ruumide ja välialade paigutamine kohalike teede suhtes kaugematesse krundi servadesse, hoonete arhitektuuris arvestada võimalike müraallikatega, hoone konstruktsioonide ja avatäidete valimisel tagada nõuetekohane mürapidavus, planeeritavad hooned paigutada teedest võimalikult kaugele, säilitada mitmerindeline haljastus teede ja hoonestuse vahel. Leevendusmeetmete koosmõjul on müra normtasemed hoonetes tagatud ja puudub vajadus müratõkkeseinte rajamiseks. Müra vähendamise meetmed peavad olema lahendatud planeeritavate hoonete ehitusprojektides. 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.
Soovitatav 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 läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht 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 infotehnoloogiaministri 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 nimetamata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral määratakse maatulundusmaa kruntidele ehitusõigus. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. 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 avariiolukorrad 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, kuna iga uue eluhoone loomisega kasvab Vormsi valla elanikkond, külastatavus ja eeldatavalt kasvab ka kohalik tööhõive.

b) sotsiaalsed mõjud:

Detailplaneeringus kavandatu elluviimine toob kaasa lähiala sotsiaalse olukorra kvantitatiivse paranemise, kvalitatiivse mõju osas planeeringuga kavandatud elluviimisel on mõjusid keerukas hinnata.

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 õuealalde ümber, hoonetesse ja territooriumitele paigaldatakse videovalvesüsteemid.

13. Tuleohutusnõuded

Detailplaneering on koostatud vastavuses siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" ja siseministri 18.02.2021. määrusele nr. 10 „Veevõtukoha 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 tuletõrjeveevõtukohti, siis tuleb rajada kas uus nõuetekohane ja piisava veekogusega tuletõrjeveevõtukoht või arvestada järgmiste leevendusmeetmetega tuletõrjeveevõtukoha kauguse suhtes:

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

   Nõuet ei ole võimalik rakendada kuna 400 m raadiuses ei ole ja ei kavandata tuletõrjeveevõtukohti.

2. **Ehitise veevõtukohana 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 m^2 ehitisealuse pindalaga. Eluhoone projekteerimisel suuremana kui 60 m^2 ehitisealuse pinnaga ei ole võimalik antud leevendusmeedet 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 kompaktsete õuealade vahel minimaalselt 100 m. Koostatavas Vormsi valla üldplaneeringus on kavandatud sisse viia nõue, et kompaktsete 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 tuletõrjeveevõtukohti – lähim 3636 (Hullo külas, Vana-Pools katastriüksusel), tuletõrjeveevõtukoht paikneb ~5 km kaugusel planeeritavatest hoonetest.

Väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk Q = 10 L/sek 3h jooksul saadakse Vormsi saarel olemasolevatest tuletõrje veevõtukohtadest (lähimad 6454 ja 3645, ~1 km kaugusel).

Juurdepääsu tee vastab standardile EVS 812-7:2018 ja siseministri määrusele nr 17: tee laiused teha vähemalt 3.5 m ja tee otsa rajada päästetehnikale ümberpööramise plats, päästetehnikaga peab hoonete juurde pääsema mitte vähem kui 50 m kaugusele.

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

14. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga käsitletavate elektripaigaldiste arvutuslik võimsus on: 8 x 3 x 20A. Kruntide elektrienergiaga varustamiseks nähakse ette 0.4 kV maakaablitega toiteliinid alates Östery tee äärde kruntide piiridele paigaldatavatest liitumiskilpidest põhihoonetesse.

15. Sidevarustus

Raadiolingiga, 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. Kruntide veevarustus lahendatakse planeeritavate puurkaevudega, soovituslikud asukohad näidatud põhijoonisel. Tekkivad reoveed kogutakse maa-alustesse reoveemahutitesse, mille soovituslikud asukohad on näidatud põhijoonisel. Kinnistuomanikel on kohustus sõlmida hoonete püstitamise järgselt reovee kogumismahuti purgimisteenuse leping.

Prognoositud vooluhulgad:

Veevarustus: 0.5 m³/ööp/krunt
Kanalisatsioon: 0.5 m³/ööp/krunt
Välistulekustutus: 10.0 L/sek

Välisvõrgud:

Rajatakse krundisisesed välisvõrgud. Planeeritavatest puurkaevudest hooneteni rajatakse veetorustikud. Planeeringuala piirkonnas on tegemist nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga, mistõttu võimaluse korral tuleb praktiseerida puurkaevude ühiskasutust, ent käesolevas planeeringus on kavandatud individuaalsed puurkaevud, mis on võimalik paigutada planeeritavate hoonete lähedale, mis toob omakorda kaasa väiksemamahulised pinnasetööd ja väiksema vajaduse kaevetöödega rikkuda alustaimestikku.
Sademeveed immutatakse pinnasesse omal krundil vertikaalplaneerimise abil, sademeveetorustikke ega drenaažitorustikke ei rajata.
Välisvõrkude projektid lahendatakse hooneprojektide koosseisus.

17. Soojusvarustus

Lahendatakse lokaalsetena planeeritavate hoonete ehitusprojektide 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 hoonestusalas. Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale. Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.
Kruntidel määratakse avalikku kasutusse olemasolev pinnastee planeeritava ala põhjaservas. Avalikku kasutusse määratavate alade ja rajatiste avalikku kasutusse määramise notari- ja muud kulud tasub detailplaneeringust huvitatud isik. Avalikel aladel keelatud tegevused on kirjeldatud Korrakaitseseaduses.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpooltoodud järjekorras saavutamaks detailplaneeringus sätestatut:

- maakorralduslike toimingute teostamine, servituutide ja avaliku kasutusega alade määramine. Tehnovõrkude servituudid ja/või isikliku kasutusõiguse notariaalsed lepingud sõlmitakse tehnovõrkude projekteerimise järgselt projekti realiseerimise staadiumis; matkarajale ja sellelt kallasrajale pääsule määratakse avalik kasutus pärast DP kehtestamist, Östery teele määratakse avalik kasutus pärast DP kehtestamist;
- 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.

Kinnistute omanikel on kohustus sõlmida hoonete püstitamise järgselt reovee kogumismahuti purgimisteenuse leping.