

Reg. nr. 10058058
MTR – EP10058058-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba
E 15/2002

Tellija: TÖNU EESTALU

Töö nr. 23 - 37

Detailplaneeringu algatamise korraldus:
25. jaanuar 2023. a. nr. 53
Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus:
..... 2024. a. nr.
Detailplaneeringu kehtestamise korraldus:
..... 2024. a. nr.

REIGI KÜLA MÄNNA MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

Hiumaa vald, Hiiu maakond



Vaade Männa maaüksusele.

Büroo juhataja, arhitekt

Jaan Kuusemets
/allkirjastatud digitaalselt/

Kärdla, detsember 2023. a.

KÖITE KOOSSEIS

1. SELETUSKIRI

1.1	Seletuskirja üldosa	4
1.2	Lähtesituatsioon	4
1.3	Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus	6
1.4	Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum	7
1.5	Planeeringu järgsete kruntide sihtotstarbed	8
1.6	Olulisemad arhitektuurinõuded	8
1.7	Planeeringuala tehnilised näitajad	9
1.8	Tehnovõrkude lahendus	9
1.9	Tehnovõrkude koridorid	11
1.10	Tulekaitse abinõud	11
1.11	Keskkonnakaitsenõuded	12
1.12	Piirkonna liikluskorraldus ja teede hooldus	13
1.13	Piirkonna turvalisus	15
1.14	Planeeringu realiseerimine	15

2. JOONISED

2.1	Asukoha skeem	M 1 : 10 000	18
2.2	Tugiplaan	M 1 : 1000	19
2.3	Kruntimise plaan	M 1 : 2000	20
2.4	Põhiplaani	M 1 : 1000	21

3. LISAD

3.1	Fotod planeeringuala hetke olukorrast	23
3.2	Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon	25
3.3	Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 25. aanuar 2023. a. nr. 53 „Männa detailplaneeringu koostamise algatamine.“	26
	Seletuskirja Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Männa detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde. ...	27
	Lisa „Männa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“	30
3.4	Maaeluministeeriumi kiri 09. jaanuar 2023. a. nr. 4.1-5/2309-1 „Arvamus Hiiumaa vallas Reigi külas asuva Männa maaüksuse detailplaneeringu kohta.“	35
3.5	Transpordiameti kiri 12. jaanuar 2023. a. nr. 7.2-2/22/28939-2 „Seisukohtade väljastamine Reigi küla Männa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“	37
3.6	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 31. jaanuar 2023. a. nr. 8-3/390-9 „Detailplaneeringu algatamisest teavitamine (Männa).“	39
3.7	Hiiumaa Vallavalitsuse 31. jaanuar 2023. a. kodulehe väljavõte „Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine.“	40
3.8	Ajalehe „Hiiumaa Leht“ Kuulutused • Teated väljavõte 03. veebruar 2023. a.	41
3.9	Elektrilevi OÜ 22. märts 2023. a. „Tehnilised tingimused 442317.“	42
3.10	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse kiri 08. november 2023. a. nr. 8-3/411-1 „Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusest.“	44
3.11	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ja Dagopen OÜ vaheline e-kirjavahetus 09 - 13 november 2023. a. „Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus: vastuskiri.“	47
3.12	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ja Dagopen OÜ vaheline e-kirjavahetus 27 - 28 november 2023. a. „Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“	48

3.13	Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ja Dagopen OÜ vaheline e-kirjavahetus 30 november 2023. a. „Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk).“	49
------	---	----

4. JOONISTE DIGITAALSETE KIHTIDE ÜLDINE INFO JA PLANEERINGULAHENDUSE KEHTESTATUD KIHTIDE NIMEKIRI

4.1	Jooniste digitaalsete kihtide üldine info	50
4.2	Planeeringulahenduse kehtestatud kihtide nimekiri tabelina	50

5. KOOSKÕLASTUSED

5.1	Kooskõlastuste koondnimekiri	52
5.2	Kooskõlastused eraldi lehtedel	53

1. SELETUSKIRI

1.1 SELETUSKIRJA ÜLDOSA

1.1.1 Detailplaneeringu planeeringuala asukoht ja suurus

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Reigi külas asuvat Männa maaüksust, katastritunnusega 39201:004:1400, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5.90 ha ja registriosa nr. 128633.

1.1.2 Detailplaneeringu eesmärgid

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Männa maaüksus neljaks krundiks, määrata riigimaanteega külgnevale krundile ja põllumaa kirdeservas kavandatud krundile ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kaks krunti jäävad ehitusõiguseta maatulundusmaaks: põllumaaks ja metsamaaks.

1.2 LÄHTESITUATSIOON

1.2.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Atmosfääriõhu kaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. jaanuar 2017. a.).
3. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
4. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
5. Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse ministri käskkiri 20. märts 2018. a. nr. 1.1-4/65).
6. Kõrgessaare valla üldplaneering (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 17. jaanuar 2003. a. määrusega nr. 5).
7. Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12. november 2010. a. määrusega nr. 9).
8. Hiiumaa Vallavalitsuse korraldus 25. a. nr. 53 „Männa detailplaneeringu koostamise algatamine.“ Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Männa detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde.
Lisa „Männa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad.“
9. Maaeluministeeriumi kiri 09. jaanuar 2023. a. nr. 4.1-5/2309-1 „Arvamus Hiiumaa vallas Reigi külas asuva Männa maaüksuse detailplaneeringu kohta.“
10. Transpordiameti kiri 12. jaanuar 2023. a. nr. 7.2-2/22/28939-2 „Seisukohtade väljastamine Reigi küla Männa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.“
11. Elektrilevi OÜ 22. märts 2023. a. „Tehnilised tingimused 442317.“
12. Hadwest OÜ poolt 29. märts 2023. a. koostatud "Männa kü-se topo-geodeetiline uuring" asendiplaan M 1 : 500, töö nr. T-23-085.
13. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2.2 Olemasoleva ruumi kirjeldus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, november 2023)

Männa maaüksus asub Reigi külas riigitee 12163 Reigi küla tee kõrval, rohumaa ja metsamaaga kaetud maa-alal. Maaüksus piirneb loodest Salumäe maaüksusega (tunnus 39201:004:1931, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8.40 ha), kirdest Kärkla metskond 214 maaüksusega (tunnus 39201:004:1027, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 24.05 ha), kagust Kadaka maaüksusega (tunnus 39201:004:0274, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2.92 ha), loodest Metsa maaüksusega (tunnus 39201:002:2792, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6707 m²) ja edelast 12163 Reigi küla tee maaüksusega (tunnus 39201:004:4820, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 19978 m²). Teisel poolt riigimaantee maaüksust asub Kalda maaüksus (tunnus 39201:004:0975, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8.95 ha).

Maa-ameti andmetel on Männa maaüksuse kõlvikuline koosseis detailplaneeringu algatamisel: haritav maa 3.01 ha, metsamaa 2.59 ha ja muu maa 0.30 ha.

Männa maaüksus on hoonestamata, piirnevad Salumäe ja Kalda maaüksused on hoonestatud. Samuti on hoonestatud kagu pool asuvad Paju maaüksus (tunnus 39201:004:0973, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4.08 ha) ja Hõbepaju maaüksus (tunnus 39201:004:0974, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10074 m²).

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi põhjustavad Männa maaüksusel kitsendusi: Kõrgessaare-Mudaste hoiuala (väike kattumine kirdepoolisel piiril), Avalikult kasutatava tee 12163 Reigi küla tee kaitsevöönd, 0,4 kV elektrimaakaabelliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga, 0,4 kV elektriõhuliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga, III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: roo-loorkull (*Circus aeruginosus*) ja III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: sookurg (*Grus grus*). Kaitsevööndites teostatavad tegevused tuleb kooskõlastada vastavate ametiasutustega.

Planeeringualal ei asu kaitse- ega hoiualal, samuti ei kuulu Natura 2000 võrgustiku aladele. Planeeringuala piirneb kirdest Kõrgessaare-Mudaste hoiualaga ning Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnuala ja Kõrgessaare-Mudaste loodusala.

Planeeringuala ei paikne ühelgi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ega piirne nendega. Keskkonnaregistri andmetel on maa-alal kirde servas osaliselt tõenäosus kahe III kaitsekategooria kaitsealuse fauna sookurg (*Grus grus*) ja roo-loorkull (*Circus aeruginosus*) ning pärandniidud kaitstavatel aladel (niiskuslembelised kõrgroostud (6430)) esinemiseks.

Planeeringuala ei asu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal, aga asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohases väärtuslikul maastikul.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi pole planeeringualal juhtotstarvet määratud. Maaüksus asub kompaktses hoonestuses ala piirkonnas. Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisvõime § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

1.2.3 Kehtivad piirangud ja kitsendused planeeringualal

1.2.3.1 Kehtivad piirangud:

- Kõrgessaare-Mudaste hoiuala, kood KLO2000163 (väike kattumine kirdepoolisel piiril);
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: 12163 Reigi küla tee (laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m);
- 0,4 kV elektrimaakaabelliini kaitsevöönd (kaitsevöönd mõlemalt poolt liini äärmistest kaablitest 1 m);
- 0,4 kV elektriõhuliin koos elektripaigaldise kaitsevööndiga (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: roo-loorkull (*Circus aeruginosus*), kood KLO9127500;
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised: sookurg (*Grus grus*), kood KLO9106488;
- Hiiu maakonnaplaneering 2030+ järgne Mudaste - Ogandi laisid (II klass) väärtuslik maastik.

1.2.3.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõigusseaduse § 158 sätted.
2. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
3. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
4. Juurdepääsuks Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntidele on Positsioon 1 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntide kasuks.
5. Juurdepääsuks Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntidele on Positsioon 2 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntide kasuks..
6. Juurdepääsuks Positsioon 4 krundile on Positsioon 3 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 4 krundi kasuks.
7. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.

8. Maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
9. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimisnormidest, tuleohutusnõuetest.

1.3 ÜLDPLANEERINGUST TULENEVATE TINGIMUSTE KIRJELDUS

Männa maaüksus asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja selle Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub nimetatud maaüksus detailplaneeringu kohustuseta maastikul, üldplaneeringu järgse juhtotstarbeta maal. Maaüksus asub kompaktsel hoonestusega ala piirkonnast, mis on kujunenud nõutud suvitus piirkonna tõttu, mis tingib piirkonnas uute suvemajade ehituse. Piirkonna hoonestuse moodustavad suures osas aastaringsete elanike kodud kui ka suvemajad. Planeeritava alal kultuuripärandit ei esine ning intensiivset maakasutust ei toimu.

Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas on kompaktsel hoonestusega alad piirkonnad, kus lähestikku on vähemalt 10 põhihoonet (elamut ja nende juurde kuuluvat üle 60 m² abihoonet, tootmishoonet, ärihoonet jms), kruntidega, mille suurus on alla 2 ha. Taolisi uusi kompaktsel hoonestusega alasid ja ka uusi tiheasustusalasid ei lubata rajada ranna aladele.

Nõuded hoonete välimusele ja ehitusõiguse täpsele ulatusele tuleb detailplaneeringu kohustusel aladel ja juhtudel määrata detailplaneeringus, arvestades nii Kõrgessaare valla üldplaneeringus kui ka siinses teemaplaneeringus toodud reegleid. Detailplaneeringus tuleb määrata nii lubatav maa-pealsete, kui ka maa-aluste korruste arv. Kui seda ei ole määratud ei ole maa-aluste korruste rajamine lubatud.

Kõigi Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavaldade ehitatavate hoonete ja rajatiste jms puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta. Selleks on vaja hoonete ja rajatiste püstitamisel, laiendamisel, rekonstrueerimisel olemasoleva hoonestuse läheduses ja looduslikele aladele uute hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehitustavast ja asukoha looduslikust eripärast. Selle tagamiseks tuleb:

- detailplaneeringu algatamise taotlemisel Hiiumaa Vallavalitsusele esitada planeerida soovitava ala hoonestust, maakasutust, teid jms kajastav põhimõtteline eesleskiis;
- projekti koosseisus hoonestatud alal anda kõigi naaberhoonete tänava fassaadide fotod ja projekteeritava hoone poolse külje vaated või fotod ja hoonestamata alal vaated loodusele projekteeritava hoone asukohast iga põhiilmakaare suunas.

Kõik uued kavandatavad elamud (sh suvilad vms hooajalise kasutusega elamud) peavad Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas asuma üldplaneeringuga reserveeritud elamumaal, varem kehtestatud detailplaneeringuga või maakatastri järgi määratud maatulundusmaal (üldplaneeringu kaardil näidatud valge ala).

Valgel alal ja rohevõrgustiku aladel, kus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustus, toimub elamute projekteerimine reeglina projekteerimistingimuste alusel, kuid lähtuvalt konkreetse koha eripärast võib vald ka siis nõuda detailplaneeringu koostamist (nt ehitamisel väärtusliku maastiku alale või loodus- või kultuurimälestise ala või objekti lähedusse vms juhul).

Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele kruntidele või maaüksustele eluhoonete projekteerimisel tuleb edaspidi tagada vähemalt 70% ulatuses krundi või maaüksuse pindalast kõrghaljastuse säilimine, kõrghaljastuse asendamine või istutamine. Krundi pinna kõrguse muutmine üle 0,2 m, juhul kui sellega kaasneb sadevete režiimi muutumine, võib toimuda valla kirjaliku kooskõlastuse alusel.

Detailplaneeringu järgsete rohkem kui 3 krundiga elamualade väljaehitamise korral on kohustus enne elamutele ehituslubade väljastamist ala omanikul või arendajal rajada juurdepääsuteed, puurkaev(ud), veetrassid, kanalisatsioonitrassid või reoveepuhastid või imbeväljakud, side ja/või elektritrassid või liinid ja tuletõrjehüvõtu kohad.

Minimaalsed ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurused on edaspidi määratud teemaplaneeringuga järgnevalt:

- olemasolevatel tiheasustusaladel ja Lauka külas minimaalselt 2 500 m²;
- Üldplaneeringu koondkaardil oleval elamumaal ja elamuehituse reservmaal ja kompaktsel hoonestuse alal vähemalt 1 ha;
- kõikidel muudel juhtudel minimaalselt 2 ha.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering täpsustab sätestatud ehitamise kaugust krundile järgmiselt:

- maapealse ehitise kaugus krundipiirist kompaktsel hoonestusega alal on minimaalselt 5 m;
- maapealse ehitise kaugus krundipiirist muudel juhtudel on krundi tee poolsest servast minimaalselt 10 m jt krundi/maaüksuse külgedest minimaalselt 20 m.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga täpsustatakse üldplaneeringut ja seatakse täiendavalt kohustuslik elamute vahekaugus järgmiselt:

- kompaktse hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema 20 m;
- muudel juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema 50 m.

Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel määratakse edaspidi kõigi lubatud hoonete arv krundil detailplaneeringuga. Detailplaneeringus määratule täiendavaid hooneid ilma uut detailplaneeringut koostamata projekteerida ei lubata. Abihoonete asukohad detailplaneeringu kohustuseta alal tuleb näidata kinnistu asendiplaanil, mis tuleb lisada kirjaliku nõusoleku taotluse või ehitusloa taotluse juurde.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering määrab ühepereelamu, kaksikelamu, ridamaja ja suvila ning nende juurde kuuluvate abihoonete maksimumkõrguseks Hiiumaa Valla Kõrgessaare osavallas edaspidi 8,0 m olemasolevast maapinnast, kui varem kehtestatud detailplaneeringus ei ole määratud teisiti. Paadikuuri ehituskõrguseks võib olla maksimaalselt 6,0 m olemasolevast maapinnast.

Koostatava detailplaneeringuga piiritletakse üldplaneeringuga planeeritud kruntide hoonestusalad ja määratakse ehitusõigused hoonete rajamiseks ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimused. Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud üldplaneeringut arvestades ja järgitakse üldplaneeringus toodud põhimõtteid. Detailplaneeringuga ei muudeta valla üldplaneeringut.

1.3.1 Olemasolevad detailplaneeringud:

Männa maaüksusega piirnevaid kehtivaid ja menetletavaid detailplaneeringuid ei ole.

Planeeringualast ca 550 m kaugusel loode suunas asub Hiiumaa Vallavalitsuse 29. märts 2007. a. kehtestatud „Maaranna kinnistu detailplaneering“, millega nähti ette maaüksuse kruntimine, ehitusõiguste määramine ja tehnovõrkude planeerimine. Pärast detailplaneeringute kehtestamist Maaranna maaüksus jagati ning maa-alale on moodustatud 10 elamumaa maaüksust. Välja on ehitatud detailplaneeringuga kavandatud tee ja elektrivarustus ning üks maaüksust on hoonestatud.

Planeeringualast ca 400 m kaugusel kagu suunas asub Hiiumaa Vallavalitsuse 26. juuli 2007. a. kehtestatud „Lageda kinnistu detailplaneering“, millega nähti ette maaüksuse kruntimine, ehitusõiguste määramine ja tehnovõrkude planeerimine. Pärast detailplaneeringute kehtestamist Lageda maaüksus jagati ning maa-alale on moodustatud 3 elamumaa maaüksust. Välja on ehitatud detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteed ja elektrivarustus. Maaüksused on hoonestamata.

1.4 PLANEERINGU ÜDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Põhijoonisel kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine loodusesse - suhteliselt madal, kerge, ratsionaalne, looduslikku keskkonda ja piirkonna hooneid arvestav arhitektuurikäsitus. Säilitatakse planeeritaval maa-alal olemasolevad üksikud puud hoonestusalal ja selle ümber.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Hoone välisviimistluseks on eelistatud krohv, kivi, puit (palk ja värvitud laud) ja muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Planeeritud ühe ehitusõigusega krundi hoonete kompleks, 1 üksikelamu ja 2 abihoonet, on lubatud kavandada maksimaalselt kuni 300 m² ehitisealuse pindalaga vastavalt Põhijoonisele. Planeeritud üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 8,0 m ja abihoonete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 6,0 m.

Kavandatud krundi hoonestusala võib piirata piirkonda sobiva aiaga. Piirete rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid.

Sõiduautode parkimine on lubatud oma krundil hoonete läheduses.

Maaüksusele on planeeritud paigaldada oma prügikonteiner, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Maaüksuse omanikul on kohustuslik ühineda Hiiumaa vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

Postkastid rajatakse vastavalt posti teenusettevõtte (näiteks Eesti Post AS) juhistele.

1.5 PLANEERINGU JÄRGSE KRUNDI TABEL

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala ha	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Positsioon 1	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
2.	Positsioon 2	1,04	Põllumajandusmaa, MP 100%	Maatulundusmaa 100%
3.	Positsioon 3	1,00	Üksikelamu maa, EP 100%	Elamumaa 100%
4.	Positsioon 4	2,86	Metsamaa, MM 100%	Maatulundusmaa 100%

1.6 OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED

Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusallas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhiplaani näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele.

Nii hoonestuslale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid. Hoonete täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Põhijoonisel toodud uute hoonete paigutus on illustreeriva eesmärgiga ning ei märgi hoonete lõplikku asukohta. Täna ei ole teada täpsemalt uue hoonestuse arhitektuurne lahendus, sellepärast on määratud hoonestuse projekteerimiseks suurem hoonestusala, et tagada vabam arhitektuurne loominguilisus ning uute hoonete paigutamise võimalus hoonestuslale.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii ehitisteatise kui ehitusloa kohustuslikele hoonetele, mille ehitisealune pindala on suuremad kui 20 m². Lubatud on alla 20 m² väikehoonete püstitamine ainult eluhoonete teenindamiseks. Alla 20 m² väikehooneid võib püstitada väljapoole planeeritud hoonestusala, aga nende püstitamise asukoha valikult peab kinni pidama kaitsevöönditest ja tuleohutus kujadest. Väljapool hoonestusala on küll lubatud väikehoonete ja rajatistes püstitamine, kuid võimalusel püstitada sinna vaid põllumajandusega seotuid ehitisi ning vältida põllule puude ja põõsaste istutamist ja põllumassiivi tükeldamist.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud suurim suletud brutopind on kõikide hoonete kõigi lubatud korruste suletud brutopindade summa. Samuti on määratud kõikide hoonete 1. korruse lubatud suurim suletud brutopindade summa.

1.6.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul
	15° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), roog. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh. palksein), kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

1.6.2 Planeeritud Positsioon 3 krundi ehitusõigus:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 300 m ²
Lubatud suurim suletud brutopind	- 550 m ²
sh. suurim 1. korruste suletud brutopind	- 300 m ²

Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 8,0 m üksikelamul
	- 6,0 m abihoonel
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / 0
Katused:	kalded
	- 35° - 45° üksikelamul
	15° - 45° abihoonel
	materjalid
	- katusekivi, värviline tsementkiudplaat, värvitud plekk (looduslähedase tooniga), roog. Kivikatuse ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp
	- üksikelamu põhimahul viilkatus (sh. kelpkatus), abipinnal viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
	abihoonel viilkatus (sh. kelpkatus), pultkatus
Välisseinad	- puit (sh. palksein), kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud
Nähtav sokliosa	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat
Piirdeaiad	- kiviaed, puitaed

1.7 PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

1. Planeeringuala suurus - 5,90 ha
2. Planeeritud maaüksuse suurus - 5,90 ha
3. Ehitisealune pind kokku - 600 m²
4. Planeeritud maaüksusi - 1
5. Planeeritud krunte - 4

1.8 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.8.1 Veevarustus

Planeeritud hoonete varustamine tarbeveega on lahendatud ehitusõigusega krundile planeeritud puurkaev-pumpla baasil, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

„Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse „Veeseaduse“ § 154 kohane hooldusala, kus on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi.

Krundi veetorustiku soovituslik paigaldussügavus on vähemalt 1,2 m maapinnast.

Veevarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.2 Reoveekanaliseerimine

Maa-ameti kaardirakenduse „1:50000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asuvad planeeringuala hoonestusalad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Keskkonnaministri 08. november 2019. a. määrus nr. 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8 lõike 1 punkt 4 sätestab, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi Veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistest kogustes, arvestades Veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi:

- kuni 10 m³ ööpäevas kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritud hoonete kanaliseerimine on lahendatud heitvete juhtimisega läbi planeeritud bioloogilise omapuhasti imbsüsteemi, kus puhastamine toimub killustikukihis ja seda ümbritsevas mullakihis. Vajadusel rajatakse peale omapuhastit pumpla, mis võimaldab imbpeena pinda tõsta. Bioloogilise omapuhasti kuja on vähemalt 10 m ja imbväljaku kuja on vähemalt 10 m. Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.

Heit- ja sademevee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala, või joogivee tarbeks kasutatavast salvkaevust.

Alternatiivse lahendusena on lubatud krundi hoonestuse kanalisatsioonivarustus lahendada reo- ja heitvete kogumisega lekkekindlasse kogumismahutisse, kus krundi omanik peab korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud purgimissõlme.

Hoonete projektide koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise ja puhastamise lahendus.

Kanalisatsioonivarustuse projekteerimisel lähtuda:

- Riigikogu 30. jaanuar 2019. a. seadusest „Veeseadus“.
- Keskkonnaministri 31. juuli 2019. a. määrusest nr. 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

1.8.3 Soojusvarustus

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike. Lahenduste väljatöötamisel on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi (sh. välisõhu eelsoojendamise, lahenduste kombineerimine passiivküttega jms.).

Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015. a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsembril 2018. a. kehtima hakanud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.8.4 Elektrivarustus

Männa maaüksusel paiknevad elektrivõrgu 0,4 kV õhuliin ja 0,4 kV maakaabelliin.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ koostatud 22. märts 2023. a. „Tehnilised tingimused 442317“ alusel.

Olemasoleva alajaama Reigi-Mäe:(Hiiu) õhuliini fiidri F2 baasil on Positsioon 1 ja Positsioon 3 kruntidele ette nähtud elektritoide 0,4 kV maakaabelliinina. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid, soovitatavalt mitmekohalistena teealal. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Võimalike jaotuskilpide vajadus ja asukohad selgitatakse välja projekteerimise staadiumis.

Elektritoide liitumiskilbist hoonestuseni on planeeritud 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoone elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on maakasutusõigus tagatud tehnovõrguservituudi vajadusega alana, alajaamale eraldi krunti ei ole moodustatud.

Positsioon 1 krundi riigimaantee poolsesse serva on planeeritud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaabelliinide koridorid.

Elektrikaabli planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud, samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaabli kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgeva kaabli trasside tehnovõrguservituudi vajadusega alad. Ehitusalale jäävad liinid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada Elektrilevi OÜ-le liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

Tänaseks on sõlmitud liitumisleping ja paigaldatud liitumiskilp 0,4 kV õhuliini mastile. Selline lahendus on lubatud kuni paigaldatakse 0,4 kV maakaabelliin või 0,4 kV õhuliin rekonstrueeritakse.

Samuti on lubatud mitmekohaline liitumiskilp mastil.

1.8.5 Sidevarustus

Planeeringualal siderajatised puuduvad. Planeerimislahendus sidevõrgu liinirajatistega liitumist ette ei näe. Kaasaegsemate sideteenuste tarbimine võimaldatakse mobiilsete seadmetega.

Alternatiivse lahendusena on lubatud sidevõrguga liitumise projekteerimiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt tuleb kooskõlastada piirkonnas opereeriva side ettevõtjaga.

Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunktist lahendatakse ehitusprojektiga.

1.8.6 Sajuveed ja vertikaalplaneerimine

Planeeritud kruntide hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus või eraldi projektidega. Täpsemad kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega. Positsoon 1 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +3,7 m ja Positsoon 2 krundi hoonete lähiümbruse maapinna kõrgusmärgid ei tohi olla alla kõrguse +3,6 m.

Planeeritud krundi sajuveed juhitakse osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale krundi haljasalale.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkimis-ala ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.9 TEHNOVÕRKUDE KORIDORID

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Ehitusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.
- Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meetri kaugusel selle projektsioonist.
- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Sideehitise kaitsevöönd:

- Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal - 1 meetri kaugusest või sideehitise välisseinast sideehitisele paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsataga raadiomasti korral 1 meetri kaugusest tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri kaugusest vundamendi välisservast

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.

1.10 TULEKAITSE ABINÕUD

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ 01. märts 2021. a. kehtima hakanud redaktsioonist.

Hooned planeeringualal on ühe- ja kahekorruselised ja kõrgusega kuni 8,0 m. Planeeritud hoonestus kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP3 ning ehitiste kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on üksikelamutel I kasutusviisi.

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 m² ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoonete katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoonestusaladeni tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada alates 12163 Reigi küla tee riigimaanteelt mahaõiduga piki planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Ehitise veevõtukohtade võib käsitleda lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 m;

3) erinevatel kinnistutel olevad I kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 m, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 MJ/m² kohta.

Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone (garaaž, kuur, saun, väliköök) veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim nõuetele vastav looduslikku veevõtukoht asub Kõrgessaare alevikus Sadama tee 2 maaüksusel (tunnus 39201:004:5230) ca 6,5 km kaugusel, kus veevooluhulk 10 l/s on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohale juurdepääsuks kasutada 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee ja 12116 Kõrgessaare sadama tee riigimaanteed. Veevõtukoha kaugus planeeringualast on mõõdetud mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonetele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused.

Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Lääne päästkeskusega.

1.11 KESKKONNAKAITSENÕUDED

Männa maaüksus ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, kuid nimetatud maaüksusel on registreeritud mitmete III kaitsekategooria liikide elupaigad.

Planeeringuala ei kuulu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi rohelise võrgustiku alale.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt kuulub planeeringuala „Mudaste - Ogandi laisid” II klassi väärtuslike maastike koosseisu. Ala jääb Reigi ja Mudaste küla vahele. Selle omapäraks on tihedalt asetsevad rannajärved (laisid) - maapinna tõusuga kuivale jäänud endised lahesopid. 20. sajandi algul laius järvede ümber enamasti lage karjamaa üksikute põllulappidega, 1950-ndatel hakkasid jõudsalt levima kadastikud ja praeguseks on ala juba suures osas metsastunud. Rannaniidud Sigala lahe ääres ei ole kasutusel. Posti-Tahkuna tee ja Kõrgessaare mnt. vahelisse kolmnurka jäävad endised, suures osas võsastunud puisniidud, mida oleks veel võimalik taastada. Ogandi külas leidub veel pisut hiljuti hooldatud puisniitu ja karjatatud lehtmetsa (end. puisniit).

II klassi väärtuslikul maastikul kehtivad maakonnaplaneeringus sätestatud väärtuslike maastike üldised hooldussoovitused:

- Hooldussoovitused: Ala väärtuse tõstmiseks tuleks taastada endisi karjamaid laiside ümber. Olemasolevaid männikuid võiks harvendada ja kasutada karjamaa-metsana. Juhul kui leidub huvi, võiks taastada ka muid endisi puisniite.

Väärtuslike maastike ning looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Männa maaüksus ei jää ühegi kaitseala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Männa maaüksus piirneb kirdest Kõrgessaare-Mudaste hoiualaga (kood KLO2000163), kus on väike kattumine kirdepoolisel piiril. Planeeritud hoonestusalad jäävad Kõrgessaare-Mudaste hoiualast ca 540 m kaugusele, seega ei saa tegevus planeeringualal mõjutada hoiuala kaitseväärtusi.

Planeeringuala piirneb ühtlasi Natura 2000 Kõrgessaare-Mudaste linnualaga (kood RAH0000109) ja Kõrgessaare-Mudaste loodusala (kood RAH0000008). Natura 2000 alal tuleb arvestada kehtestatud piirangutega.

Planeeringualal on registreeritud III kaitsekategooria liigi sookurg sookurg (Grus grus) (kood KLO9106488) ja roo-loorkull (Circus aeruginosus) (kood KLO9127500) elupaik. Käesoleva detailplaneeringuga seatakse Sookure pesitsusperioodiks piirang metsamaa raiele, mille perioodi pikkuseks 1. aprillist kuni 15. juuli. Kuna planeeritud hoonestusalad jäävad pesitsusaladest sarnaselt olemasoleva hoonestusega vähemalt 500 m kaugusele, siis eeldavalt lindude peamist pesitsusaega ei häirita.

Maaüksuse kirdepoolisel alal on osaliselt inventeeritud pärandniidud kaitstavatel aladel: niiskuslembelised kõrgrohustud (6430). Kõrgessaare-Mudaste hoiuala kaitsekorralduskava kohaselt on poollooduslikud koosluste ehk pärandkoosluste esinemisaladel nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Krundil lahendatakse heitveekäitlus koos hoonestusprojektiga lähtudes koostatud detailplaneeringust.

Uute hoonete ehitamisel järgida piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnaningimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Teelt tuleva liikluse müra summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

Hoone ehitamisega ja tehnoorkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnoorkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teisaldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.12 PIIRKONNA LIIKLUSKORRALDUS JA TEEDE HOOLDUS

Planeeringuala külgneb riigiteega nr 12163 Reigi küla tee km 1,34-1,43, kiiruspiirang 50 km/h, 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 74 a/ööp.

Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, võimalikult kiire, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Juurdepäas planeeringualale on kavandatud riigiteele planeeritud uue ristumiskoha kaudu. Planeeritud kruntide juurdepääsuteed on näidatud Põhijoonisel.

Planeeringuala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 m. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lõige 3. Riigitee kaitsevööndis on hoonestusjoon väljakujunenud riigitee kattest 8-10 m kaugusel. Detailplaneeringu algatamisel taodeldi planeeritud hoonestusala kavandamise riigimaantee servast 15 m kaugusele. Transpordiamet on andnud nõusoleku hoonete kavandamiseks riigitee katte servast vähemalt 12 m kaugusele, millega on tagatud maanteede projekteerimisnormide kohane külgnähtavusala. Samas soovitusena kavandada hooned kaugemale, et riigiteest lähtuvad häiringud oleksid minimaalsed. Planeeringulahenduse järgselt on lubatud üksikelamute rajamine väljapoole riigitee kaitsevööndit, riigitee servast 30 m kaugusele ja abihoonete rajamine riigitee servast 15 m kaugusele.

Parkimine on lahendatud planeeringualal kruntide siseselt. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem parkimiskohtade arv ja - lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus.

Vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohaselt on planeeritud ristumiskoha nähtavuse tagamiseks puhastada nähtavuskolmnurgad 3 x 80 m (3 m kaugusele riigimaantee servast juurdepääsutee teljele ja 80 m mõlemale poole riigimaantee äärmise sõidurea teljele vastavalt tegelikule olukorrale) teeäär. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust, vajadusel tuleb ette näha sellelt alalt tee äärte puhastamine. Erandina võib nähtavuskolmnurka istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid, mis ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 m. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Planeeringu joonistel on näidatud planeeringualal ja selle läheduses paiknevad planeeritud tehnoorkud ning muu asjakohane taristu. Uusi tehnoorku koos nende kaitsevööndi ulatusega ei ole riigitee alusele maaüksusele planeeritud. Kui peaks tulevikus tekkima vajadus rajada riigiteega ristuv uus elektrivõrgu maakaabelliin või sidevõrgu kanalisatsiooni osa

(näiteks ELA_SA sidekanalisatsioon), siis tuleb see projekteerida ja paigaldada kinnisel meetodil, nõ. hülstorustiku horisontaalse suundpuurimise teel.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.8.6 Sadeveed ja vertikaalplaneerimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida riigitee alusele maaüksusele ega riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EHS § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Transpordiamet ei võta Planeerimisseaduse § 131 lõige 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, peab Arendaja arvestama olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Planeeringu koostamisest huvitatud isik peab vajadusel võtma kasutusele meetmed „Atmosfääriõhu kaitse seadus” alusel kehtestatud Keskkonnaministri 03. oktoober 2016. a. määrusele nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded” ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas Keskkonnaministri 16. detsember 2016. a. määruse nr. 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks.

Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitatud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Ristumiskoha rajamiseks tuleb maaomanikul või planeeringust huvitatud isikul esitada Transpordiametile taotlus. Ristumiskoha ehitamiseks sõlmitakse leping, millega antakse õigus ristumiskoha ehitustööde teostamiseks riigiteealusel maal.

Planeeritavate kruntide liikluskorraldus ja juurdepääsuteed on näidatud Planeeringu põhijoonisel. Kruntide siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus. Juurdepääs tagatakse sõiduautoga liiklusele ja piiratud ulatuses rasketehnikale (kruntide teenindamiseks vajalik tehnika).

Planeeritud krundi krundisisised katendid valitakse vastavalt omanike soovile või haljastusprojektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga, mis koostatud teede projekteerimise tegevusluba omava isiku poolt.

Nii päästetehnika kui prügiauto tagasipööramise võimalus on tagatud hoonestusaladele mahasõitide kaudu kui tuletõrje veevõtukohta väljaehitamisel tagasipööramisekohas.

Juurdepääsuks Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntidele on Positsioon 1 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 2, Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntide kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntidele on Positsioon 2 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutavate Positsioon 3 ja Positsioon 4 kruntide kasuks.

Juurdepääsuks Positsioon 4 krundile on Positsioon 3 krundile planeeritud teele juurdepääsuservituudi seadmise vajadus teed kasutava Positsioon 4 krundi kasuks.

Juurdepääsu kasutamise korralduslikud küsimused reguleerivad maaüksuste omanikud vastavasisulisel servituudikokkuleppes ning kinnitavad need notariaalselt. Juurdepääsu reaalservituut saab juriidilise aluse peale vastava kande tegemist kinnistusraamatusse. Raske tehnika läbipääsutee tingimused lepatakse kokku täiendavate kokkulepete alusel.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m. Juurdepääsuteid kasutavate maaüksuste omanike kokkuleppel ja finantseerimisel kaaluda rajada tolmuvaba kattega teekatend.

1.13 PIIRKONNA TURVALISUS

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid. Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,

- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- vajadusel oleks ehitusperioodil hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu maaüksuse territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.14 PLANEERINGU REALISEERIMINE

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Hiiumaa Vallavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva maaüksuse omanikku.

1.14.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

- Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist:
Huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uute katastriüksuste moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuse jagamine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.
- Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele reaalservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
- Enne krundi/maaüksuse müüki seada krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
- Teede ja tehnovõrkude rajamine:
 - Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.
Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.
Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse.
Võimaliku sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub maaüksuse omaniku finantseerimisel ja sidevarustuse ettevõtte vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusesse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
Puurkaevu ja veetorstike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.
 - Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
- Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
 - Vastavalt Põhiplaanile on hoonestatavad krundid Positsioon 1 ja Positsioon 3.
Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus).
Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestuse kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.