

### 3. LISAD



FOTO 1: Vaade Männa maaüksusele lõuna nurgast põhjakirde suunal.



FOTO 2: Vaade Männa maaüksusele lääne nurgast idakirde suunal.



FOTO 3: Vaade Männa maaüksusele põllumaa lääne servast idakagu suunal.



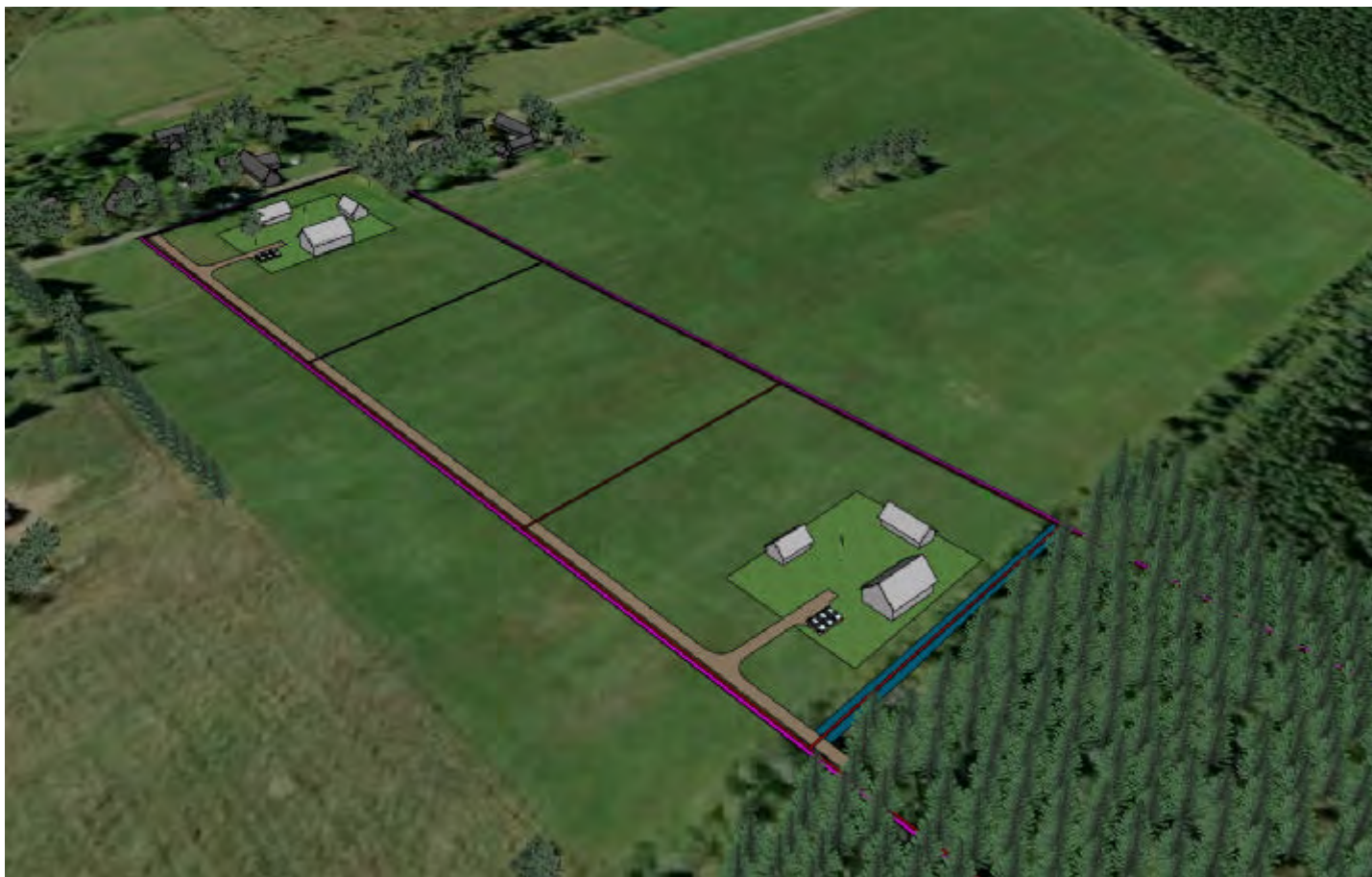
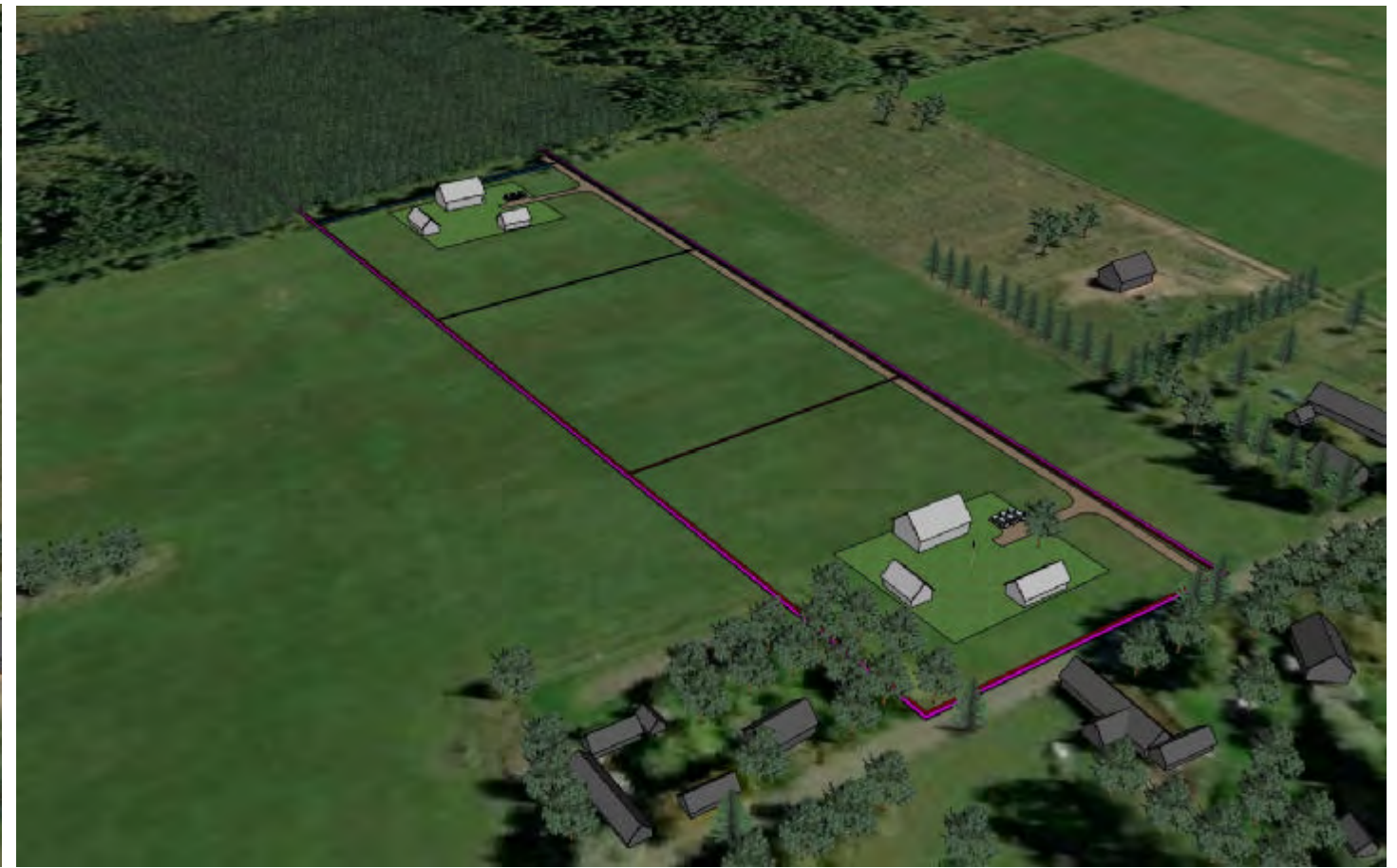
FOTO 4: Vaade Männa maaüksusele põllumaa põhja nurgast kagu suunal.



FOTO 5: Vaade Männa maaüksusele metsamaa edela servast kirde suunal.



FOTO 6: Vaade Männa maaüksusega külgnevale riigimaantele lääne nurga lähedalt tee teljelt kagu suunal.





## HIIUMAA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

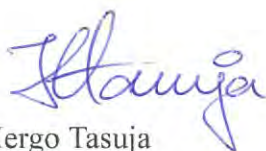
Kärdla

25. jaanuar 2023 nr 53

#### **Männa detailplaneeringu koostamise algatamine**

Planeerimisseaduse § 124 lg-te 1 ja 10, § 125 lg 2, § 128 lg-te 1, 5-8, § 130 lg 1 ning Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ p 1.1.1 alusel

1. Algatada Hiiumaa vallas Reigi külas Männa kinnistu detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Männa kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413).
4. Anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus huvitatud isikule.
5. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes.
6. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

  
Hergo Tasuja  
vallavanem

  
Annika Grauberg  
vallasekretär

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse  
korralduse „Männa detailplaneeringu  
koostamise algatamine“ juurde

## **Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Reigi külas asuva Männa kinnistu detailplaneering.**

### **1. Olemasolev olukord**

1.1 Männa kinnistu asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala).

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Reigi külas Männa kinnistut katastritunnusega 39201:004:1400, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 5,9 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: haritav maa 3,01 ha; metsamaa 2,59 ha; muu maa 0,30 ha.

1.3. Planeeringualale on juurdepääs planeeritava mahasõiduga Reigi küla teelt.

1.4. Männa kinnistu ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, kuid nimetatud kinnistul on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud väikeses osas III kaitsekategooria liikide roo-loorkull (*Circus aeruginosus*) ja sookurg (*Grus grus*) elupaigad.

### **2. Hiiu maakonnaplaneering**

Ala asub Hiiu maakonnaplaneeringus 2030+ Reigi-Lauka väärtusliku maastiku alal Põllumajandusuuringute Keskuse poolt väljastataval andmekihi andmetel väärtuslikul põllumaal. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on seista nende väärtuste säilimise eest ning kaaluda hoolega uute arenduste piirkonda sobitumine.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskirja punktis 2.2. rõhutatakse, et väärtuslikku põllumajandusmaad tuleb kasutada eelistatult põllumajanduslikuks tegevuseks (lk 29). Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ kohaselt teenivad väärtuslike maastike hoidmine, säilitamine ja kestlik kasutamine osaliselt rohevõrgustiku toimimise eesmärke, sest need sisaldavad muu hulgas loodusväärtusi, poollooduslikke kooslusi jms.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu tarbeks on Kristina Hellstömilt tellitud 2022. aastal „Hiiumaa väärtuslike maastike register“ kordusinventuur, kus kõnealuse ala kohta on märgitud järgmist: „Ala asub Reigi -Lauka väärtmaastiku piirkonnas. Ala oli ja on Kõrgessaare valla kõige suurem põllumajanduspiirkond.

*Soovitused planeeringute koostamiseks ja ehitustingimuste seadmiseks:*

Hoonete ehitamisel ja renoveerimisel arvestada külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega.

Uusi hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada, võimalusel olemasoleva haljastuse sisse.

Sobivad ehituskohad on:

- endised taluasemed teede ja muu taristu läheduses;
- kuivade/kuivendatud rohumaade servaalad, võsastunud või noore metsaga (< 40a) kaetud endised põllud ja rohumaad teede ja muu taristu läheduses;

Vältida ehitamist põllumassiividel ja lagedatel rohumaadel (sh lagedad looniidud), endistel ja praegustel rannaniitudel.

Vältida ehitamist vanadele metsa kasvanud niisketele puisniitudele. Avatud põllumaa ja kultuurrohumaad peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse.“

### **3. Kõrgessaare valla üldplaneering**

Männa katastriüksus asub Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kohaselt ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus kompaktse hoonestusega alal 1 ha. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

### **4. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

### **5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männa kinnistu kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla tee poolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

### **6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1 Männa kinnistu omanik esitas 7. novembril 2022 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgil jagada Männa kinnistu neljaks krundiks, sealhulgas määrata kolmele planeeritava suurusega ca 0,50 ha kruntidele elamumaa sihtostarve ja ehitusõigus. Krundi suuruse määramiseks taotleb kinnistu omanik üldplaneeringu muutmist.

6.2 Kõrgessaare Osavalla Valitsus palus 29.12.2022 kirjaga nr 8-3/390 detailplaneeringu algatamise või algatamata jätmise otsuse tähtaega pikendada 90 päevani vastavalt planeerimisseaduse § 128 lõikele 4. Tähtaja pikendamise põhjuseks on küsida seisukohta koostöötegitajelt ja ettepanekuid kaasatavatelt isikutelt ning koostada kaalutusotsus.

6.3 Hiiumaa Vallavalitsus edastas Männa kinnistu omanikele 8.12.2022 kirjadega nr 8-3/390-2 ja 8-3/390-1 Reigi küla Männa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamata jätmise eelnõu ning andis neile vastamiseks aega kuni 21. detsember 2022.

6.4 13.12.2022 edastas Männa kinnistu omaniku lepinguline esindaja Kõrgessaare Osavalla Valitsusele taotluse pikendada eelnõuga tutvumise tähtaega kuni 13.01.2023.

6.5 Kõrgessaare Osavalla Valitsus ei pikendanud eelnõuga tutvumise tähtaega, kuna vastasel korral ei jää detailplaneeringu algatamata jätmise otsus planeerimisseadusest tuleneva tähtaja pikendamise menetluse aja sisse (90 päeva algatamise taotlusest) ning asus seisukohale, et 12 päeva eelnõuga tutvumiseks on piisav aeg.

6.6 Männa kinnistu omaniku lepinguline esindaja esitas 21.12.2022 seisukoha eelnõule ning esitas muudetud Männa kinnistu skeemi, millega muudab 07.11.2022 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlust.

6.7. Transpordiamet on 12.01.2023 kirjaga nr 7.2-2/22/28939-2 andnud oma seisukohad tulenevalt katastriüksusele ulatuvast Reigi küla tee avaliku tee kaitsevööndist.

6.8 Maaeluministerium on 09.01.2022 kirjaga nr 4.1-5/2309-1 andnud oma arvamuse tulenevalt väärtuslikust põllumaast Männa katastriüksusel.

### **7. Õiguslikud alused**

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav

üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

PlanS § 128 lõike 1 kohaselt algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus.

Sama paragrahvi lõigetes 6- 8 on sätestatud detailplaneeringu algatamisest teavitamise ajad, kohad ja isikud.

PlanS § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Maiken Lukas

Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist



## Männa maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 21.12.2022)
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

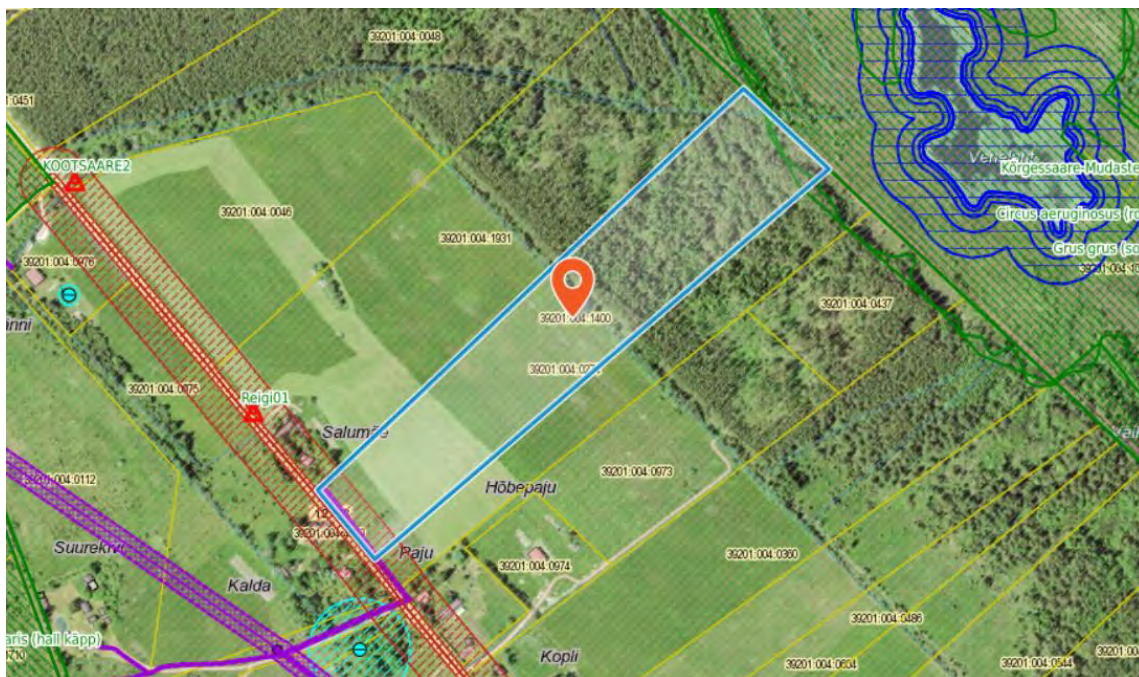
### 2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Männa katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:004:1400
Planeeritava katastriüksuse suurus:	5,9 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata

**Joonis 1** Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot ja kitsenduste kaardikihti)



— Männa maaüksuse detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva planeeritava mahasõiduga Reigi küla teelt.

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), Reigi küla tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd. Keskkonnaregistri andmetel registreeritud väikeses osas III kaitsekategooria liikide roolorkull (*Circus aeruginosus*) ja sookurg (*Grus grus*) elupaigad.

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kohaselt ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus kompaktse hoonestusega alal 1 ha.

Ala asub Hiiumaa maakonnaplaneeringus 2030+ Reigi-Lauka väärtusliku maastiku alal Põllumajandusuuringute Keskuse poolt väljastataval andmekihi andmetel väärtuslikul põllumaal. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on seista nende väärtuste säilimise eest ning kaaluda hoolega uute arenduste piirkonda sobitumine.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu tarbeks on Kristina Hellstömilt tellitud 2022. aastal „Hiiumaa väärtuslike maastike register“ kordusinventuur, kus kõnealuse ala kohta on märgitud järgmist: „Ala asub Reigi -Lauka väärtmaastiku piirkonnas. Ala oli ja on Kõrgessaare valla kõige suurem põllumajanduspiirkond.“

Detailplaneeringuga kavandatakse kaks üle 1 ha suurust krundi Reigi küla tee poolesele osale, et hoonestusalad võimalikult olemasoleva tee lähedal, jälgides piirkonnale omapäraseid hoonetegruppide paigutust. Vältida tuleb põllumassiivi hakkimist ja põllumassiivi keskele hoonete planeerimist. Kolmas krunt jääb maaüksuse metsastunud alale ning sellele ehitusõigust ei määrata.

## Joonis 2 Taotlusele lisatud esialgne detailplaneeringu lahenduskeem



### 3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Männa kinnistu kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla tee poolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

#### **4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks**

##### 4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksusel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga, võimalusel sihtistarvet ei muudeta.

##### 4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja väärtusliku põllumaaga ja planeerida hoonestusala põllumassiivi serva ja Reigi küla tee äärde, jälgides piirkonnale omast hoonestuslaadi ja vähendades väärtuslikku põllumaad nii vähe kui võimalik;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

##### 4.3 Liikluskorralduse määramine

Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva planeeritava mahasõiduga Reigi küla teelt.

##### 4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

##### 4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada Männa maaüksusel lokaalselt. Maaüksus paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti või kinnine kogumismahuti.

##### 4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

##### 4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

##### 4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

#### 4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

#### 4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

### **5. Detailplaneeringu koostamine**

#### 5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kõrgessaare Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	jaanuar 2023
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	veebruar 2023
Detailplaneeringu koostamine	märts-mai 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	juuni-juuli 2023
Detailplaneeringu vastu võtmine	august 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	september-oktoober 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	november 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	detsember 2023

#### 5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igäihel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

#### 5.3 Täiendavad uuringud

Lähtetingimustega täiendavate uuringute vajadust ei määrata.

#### 5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Transpordiamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Maaeluministeerium

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Kadaka	39201:004:0274
Salumäe	39201:004:1931
Kalda	39201:004:0975
Kärdla metskond 214	39201:004:1027

#### 5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paber kandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee) või pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Transpordiametiga, Päästeameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) või paber kandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [korgessaare@hiiumaa.ee](mailto:korgessaare@hiiumaa.ee) ja pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

#### 5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paber kandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

Kõrgessaare Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist



Niels-Peter Rattiste  
Hiiumaa Vallavalitsus  
Kõrgessaare Osavalla Valitsus

Teie: 22.12.2022 nr 8-3/390-6

Meie: 09.01.2023 nr 4.1-5/2309-1

## **Arvamus Hiiumaa vallas Reigi külas asuva Männa maaüksuse detailplaneeringu kohta**

Austatud härra Rattiste

Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lõikest 1 esitas Kõrgessaare Osavalla Valitsus Maaeluministeeriumile arvamuse avaldamiseks ja ettepanekute esitamiseks Reigi küla Männa maaüksuse (katastritunnus 39201:004:1400) detailplaneeringu algatamise korralduse eelnõu ja detailplaneeringu lähtetingimused. Täname, et kaasasite meid selle detailplaneeringu koostamisse.

Maatulundusmaa sihtotstarbega 5,9 hektari suuruse Männa maaüksuse kõlvikulises koosseisus on 3,01 hektarit haritavat maad, 2,59 hektarit metsamaad ning 0,3 hektarit muud maad. Detailplaneeringualal ei paikne maaparandussüsteemi.

Detailplaneeringuga kavandatakse Männa maaüksus jagada kolmeks krundiks, määrates kahele krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Kolmas krunt jääb ehitusõigusega maatulundusmaaks.

Detailplaneeringualal paiknev põllumajandusmaa on osa Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) põllumajandustoetuste ja põllumassiivide registrisse kantud 13,31 hektari suurusest põllumassiivist ning selle massiivi kohta on taotletud ja makstud ühtset pindalatoetust, kliimat ja keskkonda säästvate põllumajandustavade toetust, mahepõllumajandusliku tootmise toetust ning noorte põllumajandustootjate toetust.

Männa maaüksus paikneb u 58 hektari suuruse väärtusliku põllumajandusmaa massiivi, mille mullastiku kaalutud keskmine boniteet on 31 hindepunkti, keskosas. Detailplaneeringu lähteseisukohtades on seatud tingimuseks, et arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel tuleb arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja väärtusliku põllumajandusmaaga ning et hoonestusala tuleb planeerida põllumajandusmaa massiivi äärealal paikneva Reigi küla tee äärde, jälgides piirkonnale omast hoonestuslaadi ja hõlmates väärtuslikku põllumajandusmaad võimalikult minimaalselt. Seega kavandatakse kaks üle ühe hektari suurust ehituskrunti Reigi küla tee äärde nii, et need on võimalikult selle tee lähedal ning ehitiste ehitamise tulemusena massiiv ei tükeldu.

Tulenevalt eeltoodust saab järeldada, et kuigi ehitustegevuse tulemusena väheneb väärtusliku põllumajandusmaa massiivi pindala ligikaudu kahe hektari võrra, saab ülejäänud

põllumajandusmaa massiivi sihipärane kasutus jätkuda. Maaeluministeerium nõustub Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Männa detailplaneeringu koostamise algatamine“ eelnõuga ja detailplaneeringu lähtetingimustega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marko Gorban

Kantsler

Helve Hunt

625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)

Priit Pärn

625 6243 [priit.parn@agri.ee](mailto:priit.parn@agri.ee)



Kõrgessaare Osavalla Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 22.12.2022 nr 8-3/390-5

Meie 12.01.2023 nr 7.2-2/22/28939-2

### **Seisukohtade väljastamine Reigi küla Männa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Männa kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 39201:004:1400, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud. Planeeringu eesmärgiks on kahe elamu ja abihoonete rajamine. Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 12163 Reigi küla tee km 1,34-1,43, kiiruspiirang 50 km/h, 2021. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 74 a/ööp.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs kavandada riigiteele planeeritava uue ristumiskoha/ristumiskohtade kaudu.
2. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
3. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee kaitsevööndis on hoonestusjoon väljakujunenud riigitee kattest 8-10 meetri kaugusel. Hooned kavandada riigitee katte servast vähemalt 12 meetri kaugusele, millega on tagatud maanteede projekteerimismidde kohane külgnähtavusala. Soovitame kavandada hooned kaugemale, et riigiteest lähtuvad häiringud oleksid minimaalsed.
4. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
5. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurki (3x80 m) vastavalt juhisele „[Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine](#)“ ja külgnähtavust vastavalt normide tabelile 2.14. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
6. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
7. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus.
8. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. 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 ehitamise alustamise teatise esitamist.
9. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
  10. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
  11. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
  12. Kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
  13. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32. Planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
  14. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
  15. Ristumiskoha rajamiseks tuleb maaomanikul või huvitatud isikul esitada Transpordiametile taotlus. Ristumiskoha ehitamiseks sõlmitakse leping, millega antakse õigus ristumiskoha ehitustööde teostamiseks riigiteealusel maal.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anna Palusalu

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

58507716, [Anna.Palusalu@transpordiamet.ee](mailto:Anna.Palusalu@transpordiamet.ee)



**HIIUMAA VALD**  
**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Huvitatud isikud ja ametid

31.01.2023 nr 8-3/390-9

**Detailplaneeringu algatamisest teavitamine**  
**(Männa)**

Planeerimisseaduse § 128 lõike 8 alusel teavitame Teid, et Hiiumaa Vallavalitsuse 25.01.2023 korraldusega nr 53 algatati Reigi küla Männa maaüksuse (katastritunnus 39201:004:1400) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 5,9 ha suuruse maatulundusmaaga. Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männa maaüksus kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla tee poolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

Korralduse ja väljastatud lähtetingimustega saab tutvuda tööajal Kõrgessaare Osavalla Valitsuses ja avalikus dokumendiregistris: <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=254749>.

Palume kirja kätte saamisest teavitada aadressil [maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee). Juhul, kui soovite antud küsimuses edasisi teavitusi saada mõnel teisel aadressil (eelistatult elektrooniliselt), palume meile vastav soov edastada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Niels-Peter Rattiste  
osavallavanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)



🏠 > Valdkonnad > Ehitus ja planeerimine > Detailplaneeringud > Detailplaneeringute algatamine > Reigi küla Männa maaüksuse det...

## Detailplaneeringu algatamise taotlus

Taotlusvorm: [Detailplaneeringu algatamine](#) 📄

### Detailplaneeringute algatamine

## Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine [« Tagasi](#)

31.01.2023

Hiiumaa Vallavalitsuse 25.01.2023 korraldusega nr 53 algatati Reigi küla Männa maaüksuse (katastritunnus 39201:004:1400) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 5,9 ha suuruse maatulundusmaaga. Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männa maaüksus kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla tee poolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnoarajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimiseks vajadus puudub. Detailplaneeringuga kavandatakse on kooskõlas Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja algataja on Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413). Korraldusega saab tutvuda tööl ajal Kõrgessaare Osavalla Valitsuses ja valla veebilehel <http://atp.amphora.ee/hiiumaavv/index.aspx?itm=254749>.



Tweet



Meeldib 0

## KUULUTUSED

## KINNISVARA

• Tartu Puu OÜ ostab metsakinnistuid (ka läbiraiutud), põllumaid ja raieõigust. Raiume metsast välja ja toome õuele küttepuid ning puhastame teie kinnistu kasvavast võsast. Tel 5887 2388

• Soovin osta suuremat maatükki või talu Hiiumaale. Kõik pakkumised on oodatud. Tel 5624 1043, maahiuumaale@gmail.com

• HIJU METSAHOOLDUS OÜ ostab metsakinnistuid ja raieõigust. Teeme Teile alati parima pakkumise! Tel 5615 6770, 508 4116, hiiu-metsahoidus@gmail.com

## FIRMAKUULUTUS

• KAARDID ENNUSTAVAD tel 900 1727, 247, ennustus.ee

Salvkaevude puhastamine, remont, süvendamine ja käsipumpade remont. Tel 5840 0240

**PLASTO**  
AKNAD • UKSED

## PLASTOS ON AKNAKUU!

Telli oma kodule

soojapidavad ja energiasäästlikud PVC aknad.

Enne hooaja algust soodsamalt.

Kutsu meid külla ja võtame tasuta akende mõõdud ära!

Plasto Aknad.Uksed OÜ on Hiiumaal 16. veebruaril.

Anna oma soovist teada e-post; Haapsalu@plasto.ee

## KIRIKUTEATED

## EELK

**Laupäeval, 4. veebruaril** kl 18 Emmaste kirikus õhtupalvus.  
**Pühapäeval, 5. veebruaril (3. pühapäev enne paastuaega Septuagesima: „Teenimatu arm“)** kl 11 Emmaste pastoraadi kabelis missa, kl 11 jumalateenistus Käina kogudusemajas, kl 13 jumalateenistus armulauaga Kassari kabelis, kl 15 pühapäevakool Käina kogudusemajas, oodatud lapsed vanuses 5–12, kl 15 Kärdla kirikus missa.

**Neljapäeval, 9. veebruaril** kl 19 piibliugemine Käina kogudusemajas.

## Baptistikogudus

Olete oodatud pühapäevastele jumalateenistustele: Hilleste kl 12.30, Kärdla kl 11, Harju kl 11, Emmaste-Nurste kl 12 ja kl 14, Luguse kl 11, Palade kl 11, Kärdla Kristliku osaduse kogudus, Uus tn 24a kl 17.

## Jehoova tunnistajate Hiiumaa kogudus

**Pühapäeval, 5. veebruaril** kl 12 pooletunnine loeng elulisel teemal piibli vaatevinklist. Koosolekud toimuvad Kärdlas, Metsa tn 11 kuningriigisaalis. Lisaks on võimalik jälgida ülekanne internetis. Lisainfo tel 5660 5611 või veebisaidilt JW.ORG (Meist / Koosolekud)

## Hiiumaa Kristlik Misjonikogudus

**Pühapäeviti** kl 14 jumalateenistused Kärdlas Hiiumaa gümnaasiumi auditoriumis nr 110.

## AVALIKUD TEATED

## Kohalikud teed 25. jaanuarist raskeveokitele suletud

Vallavalitsus sulges alates 25. jaanuarist kohalikud teed üle 3,5 tonni teljekoormusega liiklejatele suuremate kahjude vältimiseks.

Liigest pinnaveest tingitult nõrgeneb teede kandevõime ja see põhjustab kahju rasketehnika poolt. Vallavalitsus jälgib olukorda kohalikel teedel tähelepanelikult ning kui teede kandevõime on taastunud, tühistatakse osadel teedel ka massipiirangud.

Erandkorras on vedu lubatud vedaja taotluse ja garantiikirja alusel Hiiumaa Vallavalitsuse poolt välja antud eriloaga. Eriloaga sätestatakse vedaja kohustus pärast veo lõppemist teekatte taastamiseks vähemalt enne loa saamist fikseeritud seisukorda. Loa saab taotleda kohalikest osavallast või e-posti teel valitsus@hiiumaa.ee.

Piirangud ei laiene operatiivõidukitele, tee hoolduse või remondiga seotud tehnikale, põllumajandustehnikale, poebussile, piima-autole ja jäätmeveofirmade prügiautole.

## Uuskasutuskeskuse kaubik reedel, 17. veebruaril Hiiumaal

Emmaste kaupluse parklas kl 12–12.30

Käina Rannu publi parklas kl 13–13.30

Kärdla Selveri juures kl 14–15

Palade lasteaia parklas kl 16–16.30

Kaubikusse saab ära tuua kodus majapidamises üleliigseks muutunud, kuid jätkuvalt heas korras, puhtad ja terved asjad. Oodatud on riided, jalatsid, mänguasjad, kodid ja muud aksessuaarid, nõud ja köögitarvikud, sisustusesemed, väiksem kodutehnika, spordi- ja hobitarbed jmt.

Uuskasutuskeskus ei võta vastu turvatoole ja -hülle, kineskoop-tereleid ja gaasipliite. Kogumisringi ajal palume mitte tuua mööblit.

Aitäh, et hoolid keskkonnast ja annad asjad uuele ringile!

## Hajaasustuse programmi taotlusvoor on avatud 1. veebruarist 3. aprillini

1. veebruarist on maapiirkondade elanikel võimalik hajaasustuse programmist elutingimuste parandamiseks toetust taotleda.

Programmi eesmärk on tagada hajaasustusega maapiirkondades elavatele peredele head elutingimused ja aidata seeläbi kaasa elanike arvu püsimisele hajaasustusega maapiirkondades. Toetuse abil on võimalik välja ehitada veevärk ja kanalisatsioon, teha korda koduõuest avalikule teele viiv juurdepääsutee või paigaldada autonoomseid elektrisüsteeme. Projektide teostumisse panustavad võrdsest nii riik, kohalik omavalitsus kui ka taotleja.

Maksimaalne toetus majapidamisele on 6500 eurot. Toetuse osakaal projekti maksumusest on maksimaalselt 67% ja omafinantseering vähemalt 33%.

## Tingimused:

- Taotleja alaline elukoht on taotluse esitamise aasta 1. jaanuarist hajaasustusega maapiirkonnas asuv majapidamine.

- Taotleja elukoht on rahvastikuregistri andmete kohaselt katkematu taotluse esitamise aasta 1. jaanuarist majapidamine, millele projektiga toetust taotletakse.

- Taotlejal ei tohi olla riiklike maksude osas maksuvõlga, välja arvatud juhul, kui see on ajatatud.

- Projektil võib olla ka kaastaotleja(id). Kaastaotlejale kehtivad samad tingimused, mis taotlejalegi.

- Taotluse esitamise päeval peab eelmise toetuse kasutamise aruanne olema kohaliku omavalitsuse poolt kinnitatud.

- Projekti ajalise kestuse arvestus algab toetuslepingu sõlmimisest ja projekti elluviimine peab olema lõppenud 31. oktoobriks 2024.

- Toetust on võimalik taotleda kohalikest omavalitsusest, kes pakuvad taotlejale ka vajalikku informatsiooni meetme tingimuste kohta.

## Toetatavad tegevused:

- majapidamises joogivee kättesaadavuse tagamine, - elamu heitvee nõuetekohase kanaliseerimist tagava süsteemi rajamine,

- aastaringelt ligipääsetava juurdepääsutee rajamine, - leibkonna vajadustele vastava autonoomse elektrisüsteemi rajamine (tingimused, et majapidamine ei ole liitunud elektrivõrguga).

Taotlusi võtavad vastu kõik osavallavalitsused oma ruumides või e-posti teel. Taotluste vormid on olemas kohapeal või leiad need RTK kodulehelt. Taotluse saab esitada ka iseteeninduses, kus on vaja sisselogimiseks ID-kaarti, mobiil-ID või Smart-ID.

Hajaasustuse programmi taotlusi võetakse tänava vastu 1. veebruarist 3. aprillini allkirjastatuna paberil, digitaalselt osavallavalitsuses üle Hiiumaa ning iseteeninduses.

Emmaste osavald: Pilvi Post pilvi.post@hiiumaa.ee

Kõrgessaare osavald: Maiken Lukas maiken.lukas@hiiumaa.ee

Käina osavald: Veronika Kaevandes veronika.kaevandes@hiiumaa.ee

Pühalepa osavald: Hector Otero Jimenez hector-otero.jimenez@hiiumaa.ee

## ÖNNITLEME

30. jaanuar – 5. veebruar



LEIDA AIM - 101  
VESTE-MEELI VILJAT - 91  
MAIE VÄLI - 85  
HELVI SAARNAK - 85  
IVO VÄLI - 85  
ANTS KARPA - 80  
TIJU RADA - 80  
ANTONINA NÖMME - 75  
URVE REIMANN - 75

Kui te ei soovi lehes oma nime avaldamist, helistage toimetusse tel 463 2199.

## TEATED

## Kõrgessaare Osavalla Valitsuses

## Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 25.01.2023 korraldusega nr 53 algatati Reigi küla Männa maaüksuse (katastritunnus 39201:004:1400) detailplaneeringu koostamine ja väljastati lähtetingimused. Planeeringuala näol on tegemist 5,9 ha suuruse maatulundusmaaga. Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männa maaüksus kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla teepoolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnoarajatiste ja -võrkude väljehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt jääb ehitusõigusega maatulundusmaaks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus (aadress Kõpu tee 8, Kõrgessaare 92201) ja algataja on Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413). Korraldusega saab tutvuda tööajal Kõrgessaare Osavalla Valitsuses ja valla veebilehel.

## Pühalepa Osavalla Valitsuses

## Paluküla Jaagu kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine

Hiiumaa Vallavalitsuse 25.01.2023 korraldusega nr 54 otsustati algatada Palukülas Jaagu (katastritunnus 20501:001:0633, pindala 17316 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa) kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks on Jaagu kinnistust 1 ha suuruse elamukrundi eraldamine, uuele eraldatavale krundile ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine ning tehnoarajatiste väljehitamiseks vajaminevate koridoride määramine.

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Pühalepa valla keskosa üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (aadress Tempa küla, Hiiumaa vald 92348) ja kehtestaja on Hiiumaa Vallavalitsus (aadress Keskväljak 5a, Kärdla 92413). Korraldusega saab tutvuda tööajal Pühalepa Osavalla Valitsuses aadressiga Vallamaja Tempa küla Hiiumaa vald ja Hiiumaa valla veebilehel.



## Eesti Apostlik-Õigeusu Kiriku Hiiumaa kogudus loob usuõppijatele kateheesirühma

See katehees on kõigile neile, kes soovivad tundma õppida Kiriku Püha Pärimust ehk kuidas ja millesse on Kirik ligi 2000 aastat uskunud ja jätkuvalt usub.

Usuõppeks koguneme kaks korda kuus laupäeviti kaheks

tunniks Kuriste Jumalasünnitaja sündimise kiriku kõrval olevas endises kiriku koolimajas, praeguses Kuriste Hariduseltsi majas. Meie esimene kogunemine toimub 25. veebruaril kell 18.

Kateheesi on kutsutud need, kes soovivad ennast ristida, aga ka need, kes on juba ristitud, kuid soovivad rohkem Kiriku Pühast Pärimusest teada saada.

Kateheesi viib läbi koguduse preester Aabraham.

Täpse ajakava saadame neile, kes ennast e-posti teel registreerivad: aabraham@eoc.ee

www.kirik-hiiumaal.ee

MA POLE KUNAGI  
KOOLIS KÄINUD



Toeta uue kõnniroboti ostmist ja  
aita käimisraskustega lastel liikuda.  
900 7705 | 5€ 900 7710 | 10€



toetusfond.ee

+372 56 48 3101  
kodutalukliima.ee  
kodutalukliima@gmail.com

KÜTTE- JA KLIIMASEADMETE  
MÜÜK, PAIGALDUS JA  
HOOLDUS



KODUTALU  
KLIIMA

Avaldame kaastunnet  
lähedastele

ÜLO LÜLLI  
kaotuse puhul.

Viktor ja poisid

Südamlik kaastunne Arele  
perega kalli

ÜLO LÜLLI  
kaotuse puhul.

Marje, Ervin, Elle ja Ain  
peredega

**TAOTLUSE ESITAJA**

Nimi / ärinimi DAGOpen OÜ		Isiku- või registrikood 10058058	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Kärdla, Sadama tn, 15	Sihtnumber 92412	Maakond Hiiu maakond
	Telefon 522 9032	e-post tiiu@dagopen.ee;info@dagopen.ee	
Kontaktisik	Nimi Teet Elstein		
	Telefon 503 4055	e-post teet@dagopen.ee	

**VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT**

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Männa Reigi küla Hiiumaa vald Hiiu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 39201:004:1400	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam	Toitefiider	Jaotusalajaam	Jaotusfiider

**TOOTEVALIK**

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks
---

**SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÖTESÜSTEEMI ANDMED**

Faaside arv 3	Amprite arv 50 A
------------------	---------------------

**ELEKTRILEVI TEGEVUSED**

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

## KLIENDI TEGEVUSED

1. Olemasoleva alajaama Reigi-Mäe:(Hiiu) õhuliini fiidri F2 baasil näha ette uutele objektidele toide 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.
2. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
3. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
4. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.
5. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.
6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Enefit Connecti piirkonna elektrivõrgu inseneri poole (Kardo Link, tel. 5884 4354, Kardo.link@enefit.ee).
7. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>
8. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
9. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

## TEHNILISTE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi: Kardo Link  
Elektrilevi OÜ volitatud esindaja  
5884 4354 | Kardo.Link@enefit.ee

**Koostatud:** 22.03.2023  
**Kehtib kuni:** 22.03.2025



**HIUMAA VALD**

**KÕRGESSAARE OSAVALLA VALITSUS**

Tõnu Eestalu

.....@.....

Liana Eestalu

.....@.....

Meie: 08.11.2023 nr 8-3/411-1

**Reigi küla Männa maaüksuse  
detailplaneeringu eskiislahendusest**

Kõrgessaare Osavalla Valitsusele on esitatud 06.11.2023 Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse portfoolio pdf formaadis. Detailplaneering on algatatud 25.01.2023 korraldusega nr 53 eesmärgiga jagada Männa maaüksus kolmeks krundiks, määrata kahele krundile (Reigi küla tee poolsetele) ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnoarajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Kolmas krunt planeeriti ehitusõigusega maatulundusmaaks.

Detailplaneeringu algatamise lähteseisukohtades oli välja toodud, et kavandatakse kaks üle 1 ha suurust krunti Reigi küla tee poolsesse osasse nii, et hoonestusalad jääksid võimalikult olemasoleva tee lähedale, jälgides piirkonnale omast hoonestuse paiknemist. Vältida tuleb põllumassiivi hakkimist ja põllumaa keskele lagedale alale hoonete planeerimist. Lisaks on välja toodud, et ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

Männa maaüksus asub Hiiumaa maakonnaplaneeringus 2030+ Reigi-Lauka väärtusliku maastiku alal ning Põllumajandusuuringute Keskuse poolt väljastatava andmekihi kohaselt väärtuslikul põllumaal.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on jälgida, et planeeringuga kavandatav järgiks muuhulgas ka elukeskkonna parendamise põhimõtet (PlanS § 8) ja seista nende väärtuste säilimise eest ning kaaluda hoolega uute arenduste piirkonda sobitumist.

Kuna detailplaneeringuga on kavandatud uute kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine, tuleb lähtuda lisaks Kõrgessaare valla üldplaneeringus seatavate tingimustega ka Hiiumaa valla koostatava üldplaneeringu eelnõus kavandatavate suunistega.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering seab tingimuse, et kompaktsel hoonestusega aladel ja tiheasustusalal asuvatel elamutel peab vahekaugus olema vähemalt 20 m, muudel

juhtudel peab elamute või elamugruppide vahekaugus olema vähemalt 50 m. Koostatava üldplaneeringuga on lubatud naabermaaüksuste vaheline hoonestuse minimaalne kaugus hajaasustuses 40 m. Erandiks on juhtumid, kui väljakujunenud külastruktuur on tihedam (nt Vahtrepa, Esiküla, Moka, Jausa jt sarnased).

Kõnealuses piirkonnas on olemasolevate hoonestatud maaüksuste põhihoonete vaheline kaugus vähemalt 45 m ja üle selle. Läheduses paikneva 2007 aastal koostatud Lageda kinnistu detailplaneeringuga kavandatud kolm elamukrunti on ülejäänud piirkonnas olevatest väiksemad ja võimaldaksid hoonete paiknemist teineteisele lähemale, kuid need ehitusõigused on tänaseks veel realiseerimata ega ole mõistlik võtta piirkonna iseloomu kujundamisel aluseks.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse vähima suuruse rakendamise eelduseks, et kõik vajaminevad kommunikatsioonid (puurkaev, immutusväljak, juurdepääsutee, elektripaigaldised jms) mahuvad koos oma kujadega arendatavale maaüksusele või on rajatiste ja nende kujade kavandamisel naaberkinnistutele naabermaaüksuse omanikega sõlmitud vastavasisulised servituudi (eel)kokkulepped. Männa maaüksusele planeeritavate elamukruntide vee- ja kanalisatsioonirajatiste kujad ulatuvad naabermaaüksustele.

Maatulundusmaa on maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 9 kohaselt põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Hiiumaa väärtuslike maastike registri (kordusinventuur, Kristiina Hellström 2022) kohaselt on tegemist Kõrgessaare osavalla kõige suurema põllumajanduspiirkonnaga, mis on hästi säilinud ning aktiivses kasutuses. Uute hoonete ehitamisel ja renoveerimisel tuleb arvestada külastruktuuri ning ehitustraditsioonidega. Uusi hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada, võimalusel olemasoleva haljastuse sisse. Vältida ehitamist põllumassiividele ja lagedatele rohumaadele. Avatud põllumaa ja kultuurrohumaad peaks jääma põllumajanduslikku kasutusse.

Maaüksuste omanikel tuleb arendussoove planeerides arvestada ühiskondlikult kokkulepitud väärtuste säilitamise vajadusega ning kohandada arendatavad mahud nendele vastavaks. Kõik uued tegevused peavad aitama luua paremat elukeskkonda ning seda rikastama ega tohi seejuures kahandada olemasolevaid väärtusi või neid vaesestada. Detailplaneeringut algatades ei saanud maaomanikul tekkida õiguspärast ootust maaüksuse kruntideks jagamiseks ja hoonestamiseks (sh maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks) taotluses märgitud kujul. Taotlejale oli juba kinnistut omandades teada, et selle sihtotstarbe on 100% maatulundusmaa, mis ei asu kehtiva üldplaneeringu kohaselt elamuehituse jaoks reserveeritud alal ning maatüki kruntimine, hoonestamine ja sihtotstarbe muutmine elamumaaks ei ole olnud ühiskondliku kokkuleppe eesmärk.

### Kokkuvõte ja ettepanekud

Reigi küla on Kõrgessaare Osavalla kõige suurem põllumajanduspiirkond, kus elamud on ajalooliselt koondunud Reigi küla tee äärde. Reigi küla saab pidada kompaktse hoonestusega alaks, kuid 20 m hoonete gruppide vahekaugus ei järgi piirkonnale iseloomulikku ajaloolist paigutust ja tihedust. Männa maaüksuse Reigi küla tee poolsesse otsa kahe elamukrundi planeerimine kõrvuti muudaks asustuse antud asukohas ebalooslikult tihedaks. Samuti, ei mahuta kitsad moodustatavad krundid rajatistest tulenevaid kitsendusi oma krundi piires ning kitsendavad sellega põhjendamatult naabermaaüksuseid.

**Tulenevalt eeltoodust on Kõrgessaare Osavalla Valitsus seisukohal, et esitatud eskiislahendus ei ole kooskõlas avaliku huviga ja kehtiva ning menetluses olevate üldplaneeringutega ning omavalitsus ei saa sellisel kujul eskiislahendust heaks kiita. Juhul kui huvitatud isik soovib siiski Männa maaüksusele mahutada kahte elamukrunti ning juurdepääsuteed üle põllumaa, saame kaaluda teise elamukrundi lubamist Positsioonidele 3 või 4 selliselt, et hoonestusala jääb metsa servale.**



Lisaks juhime tähelepanu, et Riigikohus on 27. jaanuaril 2010 haldusasjas nr 3-3-1-79-09 tehtud otsuses selgitanud: „Üld- ja detailplaneeringute kaudu kujundab kohalik omavalitsus valla või linna ruumilise arengu põhimõtteid ning seab säästva ja tasakaalustatud arengu tingimusi, mis on aluseks ka maakasutusele ja ehitustegevusele. Nimetatud tegevuses on kohalikul omavalitsusel ulatuslik kaalutusruum. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas maakonna ja valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist, kuid nagu on rõhutanud kolleegium oma 6. novembri 2002 otsuses haldusasjas nr 3-3-1-62-02, on isik õigustatud nõudma oma subjektiivsete õiguste kaitsmiseks õiguslike hüvede õiglast kaalumist haldusorgani poolt“ (p 13). Samuti on Riigikohus korduvalt leidnud, et detailplaneering koostataksegi üldjuhul selleks, et saavutada üldplaneeringuga kavandatu elluviimine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Niels-Peter Rattiste  
Osavalla vanem

Maiken Lukas  
[maiken.lukas@hiiumaa.ee](mailto:maiken.lukas@hiiumaa.ee)

Kaire Nõmm  
[kaire.nommm@hiiumaa.ee](mailto:kaire.nommm@hiiumaa.ee)

**Teema:** RE: Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus: vastuskiri

**Saatja:** Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>

**Kuupäev:** 13/11/2023, 10:34

**Saaja:** "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

**Koopia:** "tonu.eestalu@mail.ee" <tonu.eestalu@mail.ee>, "liana.eestalu@gmail.com" <liana.eestalu@gmail.com>, Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

Tere,

Positsioon 3-le saab hoonestusala planeerida võimalikult metsa äärde, samas mahus nagu maantee äärde ( 300 m2, 3 hoonet).

Jääme eskiislahendust ootama.

Lugupidamisega,

Maiken Lukas

Kõrgessaare Osavalla Valitsus

ehitusspetsialist

5191 7709

---

**From:** Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

**Sent:** Friday, November 10, 2023 4:37 PM

**To:** Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>

**Cc:** tonu.eestalu@mail.ee; liana.eestalu@gmail.com; Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

**Subject:** Re: Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendus: vastuskiri

Tere,

Arutasime Männa maaüksuse omanikega Vallavalitsuse poolse ettepaneku läbi.

Oleme valmis planeeringulahendust muutma vastavalt Vallavalitsusele ettepanekule kavandada ehitusõigusega krunt Positsioon 3 või 4 krundile.

Esimese eelistusena oleme nõus Positsioon 3 krundile hoonestusala kavandamist.

Palun Vallavalitsuse kinnitust, et see on sinna võimalik planeerida, vastavalt Vallavalitsuse ettepanekule.

Parimat,

Teet Elstein

DAGOpen OÜ

+372 5034055

09/11/2023 11:58 [evely.kaibald@hiiumaa.ee](mailto:evely.kaibald@hiiumaa.ee) kirjutas:

Tere

Edastan Kõrgessaare osavallavanema kirja.

Lugupidamisega

Evely Kaibald

Kõrgessaare osavalla sekretär

**Teema:** RE: Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

**Saatja:** Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>

**Kuupäev:** 28/11/2023, 11:28

**Saaja:** "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

**Koopia:** Tõnu Eestalu <tonu.eestalu@mail.ee>, "liana.eestalu@gmail.com" <liana.eestalu@gmail.com>, Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

Tere,

Kõrgessaare Osavalla Valitsus on eskiislahenduse üle vaadanud ning teeb järgmised ettepanekud:

1. Seletuskirja punktis 1.6 on välja toodud, et alla 20 m2 hooneid ja rajatise on lubatud püstitada väljapoole hoonestusala. Seletuskirjas peaks täpsustama, et väljapool hoonestusala on küll lubatud väikehoonete ja rajatistes püstitamine, kuid võimalusel püstitada sinna vaid põllumajandusega seotuid ehitise ning vältida põllule puude ja põõsaste istutamist ja põllumassiivi tükeldamist.
2. Palume kaaluda veel võimalust positsiooni 3 hoonestusala nihutada osaliselt või täielikult metsa sisse, et oleks võimalik majad paigutada puude vahele.

Lugupidamisega,  
Maiken Lukas  
Kõrgessaare Osavalla Valitsus

-----Original Message-----

From: Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

Sent: Monday, November 27, 2023 8:26 AM

To: Korgessaare osavald <korgessaare@hiiumaa.ee>

Cc: Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>; tonu.eestalu@mail.ee;

liana.eestalu@gmail.com; Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

Subject: Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

Tere,

Esitan Hiiumaa Vallavalitsusele ülevaatamiseks "Reigi küla Männa maaüksuse detailplaneering" eskiislahenduse portfoolio pdf formaadis.

Eskiislahendust on korrigeeritud vastavalt vallavalitsuse tehtud ettepanekule.

Kaustast puuduv lisamaterjal komplekteeritakse peale eskiislahenduse ülevaatamist.

Teadmiseks: maaüksuse omanikud.

Parimat,

Teet Elstein  
DAGOpen OÜ  
+372 5034055

**Teema:** RE: Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

**Saatja:** Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>

**Kuupäev:** 30/11/2023, 15:18

**Saaja:** "teet@dagopen.ee" <teet@dagopen.ee>

**Koopia:** Tõnu Eestalu <tonu.eestalu@mail.ee>, "liana.eestalu@gmail.com" <liana.eestalu@gmail.com>, Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

Tere,

Täna tagasiside eest.

Palun tehke seletuskirjas täiendused ja esitage detailplaneering kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks.

Kõike head soovides,

Maiken Lukas

Kõrgessaare Osavalla Valitsus

---

**From:** Teet Elstein <teet@dagopen.ee>

**Sent:** Thursday, November 30, 2023 2:35 PM

**To:** Maiken Lukas <maiken.lukas@hiiumaa.ee>

**Cc:** Tõnu Eestalu <tonu.eestalu@mail.ee>; liana.eestalu@gmail.com; Tanel e <Eestalu@hotmail.com>

**Subject:** Re: Männa DP eskiislahendus (Reigi k. Hiiumaa v. Hiiu mk)

Tere,

Arutasime omanikega asjaolud läbi ja sooviksime edasi minna viimase planeerimislahendusega, kus mõlemas põllumaa servas on hoonestusala.

Metsamaale ei soovi hoonestus rajada sellel põhjusel, kuna metsa-alune pinnas on märg ning eeldab suurt täidet ehitustegevuse võimaldamiseks.

Samuti metsa raiumisel, piirkonnas kujunenud näidetel, soodustab metsa tormimurdu.

Viime detailplaneeringusse sisse vallavalitsuse soovitud põllumassiivi tükeldamise vältimiseks.

Täiendatud ja komplekteeritud detaiplaneeringu esitame kooskõlastamiseks täiendava kirjana.

Parimat,

Teet Elstein

DAGOpen OÜ

+372 5034055

28/11/2023 11:28 Maiken Lukas kirjutas:

Tere,

Kõrgessaare Osavalla Valitsus on eskiislahenduse üle vaadanud ning teel  
1. Seletuskirja punktis 1.6 on välja toodud, et alla 20 m<sup>2</sup> hooneid ja  
2. Palume kaaluda veel võimalust positsiooni 3 hoonestusala nihutada os

Lugupidamisega,

Maiken Lukas

Kõrgessaare Osavalla Valitsus