

## Viita küla Männiku kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

### 1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 29.03.2023)
- 1.2 Hiiu Maakonnplaneering
- 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 üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Männiku katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:001:1444
Planeeritava katastriüksuse suurus:	4,21 ha
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata

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



— Männiku kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualale on juurdepääs planeeritava mahaõiduga Viita-Laasi teelt (20501:001:1287).

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel uuringu ala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine), elektripaigaldise kaitsevöönd. Keskkonnaregistri andmetel registreeritud osaliselt III kaitsekategooria liikide värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) ja harilik porss (*Myrica gale*) 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 2 ha.

Ala asub Hiiumaa maakonnaplaneeringus 2030+ Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtusliku maastiku alal, kus tuleks vältida metsaistutamist teeäärsetele põllu- rohumaaadele ning rannaniidutele.

Männiku kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

## Joonis 2 Taotlusele lisatud esialgne detailplaneeringu lahenduskeem



### 3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männiku kinnistu kaheks krundiks. Planeeritavale põhjapoolsele krundile määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Planeeritav lõunapoolne krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

### 4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

#### 4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Männiku kinnistu jagatakse kaheks krundiks. Planeeringuga määratakse põhjapoolsele krundile

hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusala planeerida mitte lähemale kui 20 m krundi piirist. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga. Planeeritav lõunapoolne krunt jääb ehitusõiguseta maatulundusmaaks.

III kaitsekategooria taimeliikide harilik porss (*Myrica gale*) ja värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) kasvukohtades ehitustegevuse kavandamisel tuleb lähtuda järgmistest põhimõtetest:

1. ehitustegevus tuleb planeerida väljapoole liigi elupaika, nt elupaiga ja tee vahele;
2. kui õueala kattub liigi elupaigaga, kus on veel niidulaike, siis liigi säilimiseks oleks mõistlik seal niita üks kord aastas;
3. liigi elupaigas ei tohi tekitada suurt muruala, kus toimub tihe niitmine.

#### 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,
- lubatud hoonete arv krundil 5 (üks üksikelamu ja abihooned);
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus üksikelamul 8 m, abihoonetel 6 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 planeeritava mahasõiduga Viita-Laasi teelt. Parkimine lahendada krundi siseselt.

#### 4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada kõrghaljastus võimalikult suures mahus. Raiete puhul arvestada looduskaitseliste 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 Männiku kinnistul lokaalselt. Kinnistu paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kanalisatsioonilahendusena on lubatud kaasaegsetele standarditele vastav väikepuhasti, septik 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 planeerimiseseaduse § 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	aprill 2023
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimiseseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	august 2024
Detailplaneeringu koostamine	september-november 2024
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	detsember 2023 -jaanuar 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	veebruar 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	märts-aprill 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	mai 2025
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	juuni 2025

#### 5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimiseseaduses 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 igaühel 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:

- Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- Elektrilevi OÜ

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:

Liivanurme	39201:001:0304
Tammetalu	39201:001:0430
Kirve	39201:001:2950
Madise	39201:001:2431
Nurme	39201:001:1436

### 5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee))

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Transpordiametiga, Päästeameti, Maa-ametiga, RMK-ga ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)

### 5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega ning PLANK keskkonna materjal.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

planeeringuspetsialist

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