

Suureranna küla Männiku kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 19.12.2024)
- 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 üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Männiku katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus:	39201:001:0456
Planeeritava katastriüksuse suurus:	23 414 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve:	maatulundusmaa 100%
Olemasolevad ehitised:	hoonestamata
Kehtivad detailplaneeringud	Männiku kinnistu detailplaneering

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



Suureranna küla Männiku kinnistu detailplaneeringuala

Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada.

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“ ei ole Männiku kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus 2 ha. Üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvöönd 180 m-ni.

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtuslikul maastikul. Planeeringuala paikneb osaliselt Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal (mereäärne ala).

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

Männiku kinnistu alal kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 10.01.2008 korraldusega nr 4 kehtestatud Männiku kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu jagamine, ehitusõigust ei määratud. Detailplaneering on ellu viidud ning krundid moodustatud.

Männiku kinnistu paikneb alal, mille läheduses on ajalooliselt olnud Suureranna küla asustus. Suureranna külas Suurranna tee ja mere vaheline ala on osaliselt detailplaneeritud elamute rajamise eesmärgil. Arvestades looduskaitsealisi kitsendusi, kehtivaid detailplaneeringuid ja väljakujunenud keskkonda, saab Männiku kinnistule kavandada ühe elamu ja seda teenindavad abihooned.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet ehitisaluse pinnaga kokku 400 m²), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse krundile hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Kruntide hoonestusalade piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Hoonestusalad planeeritakse väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ning mitte lähemale kui 20 m krundi piirist. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

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 3 (üks üksikelamu ja kolm abihoonet);
- hoonete ehitisalune pind kokku maksimaalselt 400 m²;
- 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;

Detailplaneeringuga näha ette jalgsi pääsu võimalus kallasrajale.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Männiku kinnistul puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele, detailplaneeringu üheks ülesandeks on avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Võimalikud variandid juurdepääsuks planeeringualale on:

- Olemasoleva mahasõiduga 12160 Suureranna teelt mööda Mihkliranna teed (39201:001:0467)
- Olemasoleva mahasõiduga 12160 Suureranna teelt mööda 3920216 Suureranna lauriteed ning üle Kallassalu (39201:001:0167) ja Liivaranna (39201:001:0457) kinnistuid.
- Olemasoleva mahasõiduga 12160 Suureranna teelt üle erakinnistute

Juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiusega, mis kannab päästetehnikat, aastaringsest avatud ja hooldatud, et oleks tagatud päästetehnika, jäätmeveoki jms vajalike osapoolte juurdepääs. Parkimine tuleb lahendada täies ulatuses planeeritava krundi koosseisus, näha ette vähemalt 2 parkimiskohta.

Täpne juurdepääsutee asukoht selgub detailplaneeringu koostamise käigus koostöös ja kokkulepetel naaberkinnistute omanikega. Planeeringuga esitada teede rajamise kasutamise põhitingimused ja servituutide vajadus.

4.4 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ning sellest tulenevate kitsendustega. Säilitada kõrghaljastus vähemalt 70% hetkeolukorrast. Raiete puhul arvestada looduskaitsete kitsendustega. Planeeringuga esitada kavandatava haljastuse rajamise põhimõtted.

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 liituvat ehitistega, 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 Hiiumaa Vallavalitsus. 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 2025
Detailplaneeringu algatamine ja Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	veebruar 2025
Detailplaneeringu koostamine	märts-mai 2025
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	juuni -juuli 2025
Detailplaneeringu vastu võtmine	august 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	september-oktoober 2025
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	november 2025
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	detsember 2025

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 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 Päästkeskus
-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:

Liivaranna	39201:001:0457
Mihklirannatee	39201:001:0467
Mihkliranna	39201:001:0466
Mihklimäe	39201:001:0465
Välja-Kopli	39201:001:0318
Välja	39201:001:1501
Mihkliniidu	39201:001:0464
Mihklisoo	39201:001:0463
Sireli	39201:001:1450
Kallassalu	39201:001:0167
Ranna	39201:001:0140
Suure-Andruse	39201:001:0175
Gustavi	39201:001:0151
Merimetsa	39201:001:0150
Männi	39201:001:0374

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)

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) e-posti aadressile 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

Maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee