



Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 22.05.2025 nr 9-6.1/1401

Meie 27.06.2025 nr 6-3/25/8439-2

**Koostöötegijate ja kaasatavate
määramine ning seisukoht Ümarmäe 1a
kinnistu detailplaneeringu eelnõu kohta**

Hiiumaa Vallavalitsus teatas Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust.

Planeeringuala moodustab Kärkla linnas asuv sihtotstarbeta ja hoonestamata Ümarmäe tn 1a katastriüksus (20501:001:0920, suurus 3914 m²). Detailplaneeringuga määratakse kahele üksikelamu sihtotstarbega krundile ehitusõigus elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Kolmandale, väikeettevõtluse sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus äriotstarbelise hoone rajamiseks (laohoone, garaaž, väiketootmine, kontoripinnad jmt).

Kärkla linna üldplaneeringu (üldplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala tootmis- ja ärimaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, määraates maakasutuse juhtotstarbeks osaliselt pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt ärimaa. Koostamisel oleva Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala segahoonestuse maakasutuse juhtotstarbega alal.

Tutvunud esitatud eelnõuga, märgime järgmist:

1. Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)).

Märgime, et MaRu hinnangul ei ole mitmed seletuskirja peatükis 4.1 toodud üldplaneeringu muutmise põhjendused asjakohased. Näiteks on märgitud, et asukoha ja suuruse määramisel on lähtutud hea ruumi loomise terviklahenduse põhimõtetest, mille kohaselt tuleb säästva ja tervikliku elukeskkonna loomisel ühendada kunstilised, tehnoloogilised ja majanduslikud lahendused ja looduskeskkond. Või, et ehitusõiguse määramine ei too teadaolevalt kaasa täiendavaid kitsendusi ega piiranguid külgnevatele kinnistutele ja kolmandatele isikutele.

Märgime, et maakasutuse kavandamisel tuleb arvestada erinevate funktsioonide kokkusobivusega ja vältida ebasobivaid piirnemisi, millega võib kaasneda häiringute teke elamualale ning kitsenduste teke ettevõtlusaladele. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt peaks väikeettevõtluse sihtotstarbega krunt moodustama puhvri kavandatavate elamute ja külgneva tootmisettevõtte vahel. Juhime tähelepanu, et kavandatav väikeettevõtluse krunt ei paikne tervenisti elamute ja olemasoleva tootmisettevõtte vahel. Selleks, et kavandatav väikeettevõtlusmaa krunt saaks puhvrina toimida, on suure tõenäosusega vajalik kitsendada ettevõtlusala kasutusvõimalusi. Sobiv oleks vähese müra, vibratsiooni ja liikluskoormusega ettevõtlus. Vajalikud oleks ka täiendavad haljastusnõuded jms.

Palume üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendamisel välja tuua, millised asjaolud on muutunud, et olemasolevasse ettevõtluskeskkonda on vajalik kavandada üksikelamuid. Palume põhjalikumalt kaaluda hea elukeskkonna tagamise võimalusi kavandatavatel elamukruntidel¹. Samuti palume hinnata, kas üksikelamute kavandamine toob kaasa täiendavaid kitsendusi olemasolevale tootmisettevõttele ja kavandatavale ettevõttele (müranormide tagamine ja muud võimalikud häiringud, sh visuaalne ilme).

Hiiu maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tootmisalal. Lahendus on küll maakonnaplaneeringu täpsusastmes, kuid ptk 1.5 toodud tootmisalade arengu põhimõtete ja kasutustingimuste kohaselt tuleb olemasolevatele tootmisaladele tagada laienemisevõimalus ja samuti tuleb vältida suure liiklus- ja saastekoormusega tootmisalade kavandamist elamualade vahetusse lähedusse. Seega ei saa üldpõhimõttena sobivaks lugeda elamute kavandamist tootmiskiirkonda. Oluline on ka olemasoleva tööstusala, kavandatava ettevõtlusala ja elamute vahel tagada sobiva maakasutusega puhver. Lisame, et ettevõtlusalade olemasolu sobivas asukohas on üha olulisem ruumilise arengu suund ja riiklik prioriteet.

Tulenevalt eelnevast palume veel kord kaaluda üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaa osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ümberplaneerimise otstarbekust. Märgime ka, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuulub detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu jooniste vastava osa muudatuse ettepanek².

2. Lähteseisukohtade kohaselt kooskõlastatakse detailplaneering Päästeametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud MaRu, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Kärkla Veevärk ja piirnevate katastriüksuste omanikud. Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud, ei pea MaRu vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid. Palun kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Ernits

andmehõive ja maakatastri teenistuse direktor peadirektori ülesannetes

Urve Pill
5302 3306 urve.pill@maarium.ee

¹ PlanS § 8

² PlanS § 142 lõige 7