

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Tahkuna tule torni lähiala detailplaneeringu  
algatamine ning keskkonnamõju strateegilise  
hindamise algatamata jätmise“ juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kõrgessaare valla üldplaneeringut muutva Tahkuna tule torni lähiala detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

## **1. Olemasolev olukord**

1.1 Planeeringuala asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala määramata juhtotstarbega alal, detailplaneeringu kohustusega alal ning kauni vaatega alal. Objektidest on alal tule torn ja mitmed muinsuskaitseobjektid.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Tahkuna külas asuvaid Tahkuna tule torn (katastritunnus 39201:004:3000, transpordimaa 100%, pindala 4775 m<sup>2</sup>; hoonestatud), Puhkeala (20501:001:0051, üldkasutatav maa 100%, 11728 m<sup>2</sup>, hoonestamata), Mälestusmärgi tee (20501:001:1523; transpordimaa 100%; 1995 m<sup>2</sup>) maaüksuseid.

1.3 Juurdepääs planeeringualale on 12113 Tahkuna majaka teelt ja Mälestusmärgi teelt.

1.4 Planeeringuala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

## **2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi paikneb Tahkuna tule torni lähiala I klassi Tahkuna lääne ja põhjaranna väärtuslikul maastikul, rohevõrgustiku alal, puhkealal ja ilusa vaatega kohas. Alal paiknevad kinnismälestised.

## **3. Kõrgessaare valla üldplaneering**

Tahkuna tule torni lähiala 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“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Tahkuna tule torni lähiala määramata juhtotstarbega alal, detailplaneeringu kohustusega alal ning kauni vaatega alal. Objektidest on alal tule torn ja mitmed muinsuskaitseobjektid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringut, tehes ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Tahkuna tule torn on Hiiumaa üks külastatumaid turismiobjekte. Tule torni lähiümbrust kasutatakse ka vaba aja veetmiseks ning erinevate ürituse korraldamiseks. Tule torni kompleksis puuduvad võimalused turistidele ja kohalikele teenuste osutamiseks, külastajate teenindamiseks ning tualettide väljaehitamiseks, kuna puuduvad vee- ja kanalisatsioonilahendused. Tahkuna tule torni lähialal on ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, sest tule torni külastajate teenindamiseks on vajalik planeerida olemasolevatele hoonetele vee- ja kanalisatsioonirajatisi, mida ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud rajada. Lisaks on planeeritud tule torni ümbritseva aia sees ehitusõiguse määramine tule torni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalike ehitiste rajamiseks.

Detailplaneeringuga nähakse ette maaüksuste piiride muumine. Transpordiameti hallatava Tahkuna tuletorni piiri kavandatakse muuta nii, et tuletorni alune maa jääb riigi omandisse ja ülejäänud maaüksusest liidetakse kohalikule omavalitsusele kuuluva Puhkeala maaüksusega.

#### **4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused**

Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna tegu on asustatud alaga, kus elamumaa moodustamisega ning elamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on oma 27.12.2023 kirjas nr 6-5/23/23784-2 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kui arvestatakse kirjas toodud märkustega.

Arvestades eeltoodut puudub eeldavalt vajadus detailplaneeringu KSH algatamiseks.

#### **5. Kehtiv detailplaneering**

Alal on algatatud Kõrgessaare Vallavolikogu 10.08.2007 otsusega nr 56 „Tahkuna tuletorni lähiumbruse puhkala detailplaneering“, mille koostamine lõpetati Hiiumaa Vallavalitsuse 17.05.2018 otsusega nr 57, kuna detailplaneeringu menetlus oli aastaid peatunud ning valla eesmärgid muutunud.

#### **6. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata Tahkuna tuletorni lähialal ehitusõigus tuletorni ümbritseva aia sees olevale alale torni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalikele ehitistele ning vee- ja kanalisatsioonirajatiste asukohad olemasolevate hoonete teenindamiseks, muuta maaüksuste piire, määrata maaüksuste sihtotstarbed, haljastuse põhimõtted, arhitektuursed tingimused ehitistele, määrata tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vee- ja kanalisatsioonirajatiste planeerimiseks olemasolevatele hoonetele ja tuletorni piirdeaia sisese ala ulatuses.

#### **7. Detailplaneeringu menetlus**

7.1 Kõrgessaare Osavalla Valitsus avaldas soovi algatada Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneering.

7.2 Transpordiamet andis 15.12.2023 kirjas nr 7.2-4/23/24387-2 lähteseisukohad tulenevalt kinnistule ulatuvast 12113 Tahkuna majaka tee avalikult kasutatava tee kaitsevööndist.

7.3 Muinsuskaitseamet andis 18.12.2023 kirjas nr 5.1-17.5/2215-1 lähteseisukohad tulenevalt maaüksustel paiknevatest kinnismälestistest.

7.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi esitas 07.12.2023 kirjas nr 14-3/3559-1 arvamused ja ettepanekud.

7.5 Maa-amet andis 06.12.2023 kirjas nr 6-3/23/17053-2 seisukoha tulenevalt alal paiknevast geodeetilisest märgist.

7.6 Naabermaaüksuste omanikud esitasid 18.12.2023 kirjalikult oma arvamused ja ettepanekud.

7.7 Algselt planeerituga võrreldes on vähendatud algatatava detailplaneeringu mahtu, jättes ära parkla laiendamise, uue teenindushoone ja terrasside kavandamine. Alale planeeritakse vee- ja kanalisatsioonisüsteem olemasolevate hoonete teenindamiseks ning määratakse ehitusõigus tuletorni piirdeaia sisesele alale.

## 8. 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 § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline v ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlus. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 kohaselt tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus, kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist