



Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus  
Hiiumaa Vallavalitsus

Teie: 28.09.2023 nr 8-4/37-7

Meie: 12.10.2023 nr 14-3/2592-1

## **Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu kohta arvamuse esitamine ning täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramine**

Hiiumaa valla Pühalepa Osavalla Valitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 28.09.2023 Linnumäe külas Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse andmiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel isikute ning asutuste määramiseks, kellega tuleb koostööd teha või keda detailplaneeringu koostamisel kaasata. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavolikogu 20.10.2022 otsusega nr 78. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH), kuna KSH eelhindangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2.

Planeeringuala (4,26 ha) moodustavad Ojapõllu (63901:001:0366, maatulundusmaa) ja Kliiniku (20501:001:1527, ärimaa) kinnistud. Planeeringualal on loomakliinik, tall, hobuste väliboksid, ratsutamis- ja võistlusväljak. Juurdepääs planeeringualale on Heltermaa–Kärdla–Luidja (80) riigimaanteelt ja avaliku kasutusega Talli (6390488) teelt.

Planeeringualal on suures osas väärtuslik põllumajandusmaa keskmise boniteediga 30<sup>1</sup>, sellel paikneb maaparandussüsteemi maa-ala, maaparandushoiuala ja maaparandussüsteemi eesvool Nuutri jõgi. Planeeringuala on osaliselt püsirohuma (põllumassiiv nr 42853992558) ja sellele on taotletud pindalatoetusi. Planeeringualal on Nuutri jõe kalda piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja kallasarada. Nuutri jõgi on I kategooria kaitsealuse loomaliigi elupaik ning lõheliste kude- ja elupaik.

Detailplaneeringuga moodustatakse viis krunti. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt määratakse krundile 1 hoonestusala ja ehitusõigus viiele hoonele ehitisealuse pinnaga kokku 1000 m<sup>2</sup>, sh loomakliinik koos laiendusega, kaks kliinikut teenindavat abihoonet, loomade varjupaik ja laohoone. Krundile 2 määratakse ehitusõigus ja kaks hoonestusala neljale hoonele ehitisealuse pinnaga kokku 600 m<sup>2</sup>, sh ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav

---

<sup>1</sup> Maakonnaplaneeringu kohaselt on väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal 28 hindepunkti

hoone, tallihoone koos laiendusega ja kaks abihoonet. Kruntidele 3-5 määratakse ehitusõigus ning hoonestusala elamu ja kahe abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>.

Tulenevalt 27.04.2010 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringust paikneb planeeringuala osaliselt kaubandus-, teenindus- ja büroohoone, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus ja büroohoone, osaliselt puhke- ja virgestusmaa maakasutuse juhtotstarbega alal ning osaliselt alal, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks määrates kruntide 3-5 piires maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa.

Lähtudes esitatud planeeringumaterjalidest, märgime järgmist:

1. Üldplaneering on kehtestatud varasemalt kui kehtiv Hiiu maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering, kehtestatud 20.03.2018). PlanS § 55 lõike 2 kohaselt on maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise alus. Kuna koostatav üldplaneering peab maakonnaplaneeringule vastama, siis detailplaneeringu koostamisel maakonnaplaneeringust lähtumine aitab vältida edaspidist vastuolu.

Maakonnaplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt linnalise asustusega alal. Seda iseloomustavad asustuse kompaktsus, sh nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktselt asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

Planeeringuala külgneb ilusa maanteelõiguga. Maakonnaplaneeringuga määrati ilusateks sellised maanteelõigud, mis läbivad kaunist ja vaheldusrikast maastikku. Need maanteelõigud on visiitkaart, mille põhjal kujuneb mulje Hiiumaast ja hiidlastest saart lühiajaliselt külastavatel inimestel. Seepärast tuleb senisest märksa rohkem pöörata tähelepanu teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus toodud ilusate maanteelõikude hooldus- ja kasutussoovitusi.

Rõhutame ka, et detailplaneering peab kehtestamisel olema vastavuses kehtiva üldplaneeringuga. Seetõttu juhiks, kui koostatav üldplaneering kehtestatakse enne detailplaneeringut, tuleb detailplaneeringu koostamisel sellega arvestada.

2. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on planeeringuala „lõunaosas põhjavesi suhteliselt kaitstud“. Juhime tähelepanu, et Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt keskmiselt kaitstud ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Palume detailplaneeringut täpsustada.
3. PlanS § 3 kohaselt on planeering planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS § 3 lõike 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (edaspidi määrus) § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Määruses reguleerimata küsimustes tuleb lähtuda PlanS-ist ja teistest riigi ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest (§ 1 lõige 2).
  - Arusaadav ei ole seletuskirjas lk 12 märgitu: „50 m vööndist kaugemale ulatuva 0,022 ha metsamaa ulatuses laieneb kalda ehituskeeluvöönd veelgi“. Palume detailplaneeringut täpsustada.
  - Arusaadav ei ole detailplaneeringu seletuskirja lk 30 märgitu: „Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud elamute ja abihoonete ehituslike tingimuste eristamist kui need ei tulene seaduslikust alusest.“

Juhime tähelepanu, et ehitise ehituslike tingimuste määramine on üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest (PlanS § 126 lõige 1). Palume täpsustada, mida konkreetsemalt detailplaneeringuga ette ei nähta või siis lause eemaldada.

- Detailplaneeringu seletuskirjas lk 27 on märgitud: „Olemasolevate hoonetega kruntidel ei määrata detailplaneeringuga osakaalu, et kui palju peab või tohib laiendada olemasolevaid hooned ning kui palju tohib püstitada uusi.“

Detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded on nimetatud PlanS § 126 lõikes 1, seejuures punktides 1-5 nimetatud ülesannete lahendamine on kohustuslik (PlanS § 126 lõige 2). Sh krundi ehitusõiguse määramine on kohustuslik ülesanne. Krundi ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus, asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus (PlanS § 126 lõige 4). Palume detailplaneeringus ehitusõigus PlanS-i kohasena määrata.

- Detailplaneeringu seletuskirjas lk 32 on märgitud „eelistada looduslikku ehitusviisi, kasutades piirkonnale omaseid materjale ja tehnikaid“. Palume detailplaneeringut täiendada selgitusega, milline on looduslik ehitusviis ja millised on piirkonnale omased tehnikad.
- Palume lisada legend joonisele 8 „Ettepanek Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu põhijoonise muutmiseks“.
- Juhime tähelepanu, et põhijoonisel ei ole leitavad kalda ehituskeeluvöönd, madalpinge elektrikaabel, ühiskanalisatsiooni ja -veevärgi trassid, kanalisatsioonitorustik. Palume põhijoonist täpsustada.
- Põhijoonisel on kavandatud hooned kujutatud erineva suuruse ja värviga, kuid legendis puudub sellekohane tingmärkide selgitus.
- Detailplaneeringu seletuskirjas määratakse krundil 1 ehitusõigus viiele hoonele, kuid põhijoonisel ei ole võimalik aru saada, mitmele hoonele ehitusõigus määratakse.

Palume detailplaneeringus ehitusõigus selgelt, üheselt mõistetavalt ja arusaadavalt määrata ning seletuskiri ja põhijoonis omavahel kooskõlla viia.

4. Palume parandada detailplaneeringus õigekirja vead, näiteks lk 20 „alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada“.
5. Detailplaneeringu seletuskirjas on toodud, et rajatavad hooned on energiasäästlikud ja -tõhusad. Palume detailplaneeringusse lisada, et hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda hoone energiatõhususe miinimumnõuetest ja küttesüsteemi valikul on soovitatav eelistada energiatõhusaid või kombineeritud lahendusi.
6. Detailplaneeringus on kasutatud mõistet „Joonis: Detailplaan“. PlanS § 3 kohaselt koosneb planeering seletuskirjast ja joonistest, seetõttu palume detailplaneeringus asendada mõiste „detailplaan“ PlanS kohase mõistega „põhijoonis“.
7. Looduskaitseaduse § 53 kohaselt on I ja II kaitsekategooria liikide täpse elupaiga või kasvukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. Avaliku teabe seaduse § 35 kohaselt tuleb teave, mille avalikuks tulek ohustaks kaitseala või kaitsealuse liigi ning tema elupaiga või kasvukoha säilimist, tunnistada asutusesiseseks kasutamiseks. Tulenevalt eelnevast tuleb detailplaneeringu

avalikust eksemplarist I kaitsekategooria liigi nimi eemaldada. Huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse eksemplaridesse võib see alles jääda.

8. Kohaliku omavalitsuse kinnitusel kooskõlastatakse detailplaneering Päästeameti Lääne Päästkeskusega, Keskkonnaametiga, Põllumajandus- ja Toiduametiga ning Transpordiametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi maakasutuspoliitika ja ruumilise planeerimise osakonnad, Elektrilevi OÜ, AS Kärkla Veevärk, Pühalepa Osavalla Kogu, Marise, Maneeži, Ülejõe, Härjakopli, Ojametsa, Ojakääru ja Vana-Kokla kinnistute 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 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vajalikuks Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute 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.

Palume eeltooduga planeeringu koostamisel arvestada, samuti palume lähtuda detailplaneeringute nõustikus toodud soovitudest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 65<sup>1</sup> lõikest 1 kuuluvad Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisalasse mitmed valdkonnad, sh maakasutuspoliitika, ruumilise planeerimise korraldamine jm. Selgitame, et käesolev seisukoht on esitatud ruumilise planeerimise valdkonnast lähtuvalt ja ei oma puutumust Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi maakasutuspoliitika ja riigivara valitseja, sh maapoliitika valdkonnaga. Juhul, kui ministeeriumil on märkusi, mis puudutavad muid ministeeriumi valitsemisalal olevaid küsimusi, esitatakse need eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanter

Urve Pill

5302 3306, [urve.pill@agri.ee](mailto:urve.pill@agri.ee)