



Hiiumaa Vallavalitsus

Teie: 10.10.2024 nr 9-6.1/1781

Meie: (kuupäev digiallkirjas) nr 14-3/2174-1

### **Koostöötegijate ja kaasatavate määramine ning seisukoht Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu eelnõu kohta**

Hiiumaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu (detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha detailplaneeringu eelnõule ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast ning määrab täiendavad koostöötegijad ja kaasatavad tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4.

Planeeringuala, suurusega 1,85 ha, moodustavad Tahkuna tuletorni (39201:004:3000, transpordimaa) ja Puhkeala (20501:001:0051, üldkasutatav maa) katastriüksused ja osaliselt Mälestusmärgi tee (20501:001:1523, transpordimaa) katastriüksus. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on muu maa, looduslik rohumaa, õuemaa ja metsamaa. Tahkuna tuletorni kinnistul paiknevad kinnismälestised Tahkuna tuletorni masinahoone (23486), Tahkuna tuletorni kütuseladu (23483) ja Tahkuna tuletorn (23481) ning ajutised hooned klientide teenindamiseks. Puhkeala kinnistul on vundament ja parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mälestusmärk. Juurdepääs planeeringualale on Tahkuna majaka riigiteelt (12113) ja Mälestusmärgi teelt.

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 20.03.2018) kohaselt paikneb planeeringuala I klassi maakondliku tähtsusega Tahkuna lääne- ja põhjaranna väärtuslikul maastikul, Tahkuna läänerranna puhkealal ja kauni vaatekohaga alal.

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas, sinna jääb II kaitsekategooria linnuliigi peatusala. Planeeringualal on Läänemere kallasrada ja see jääb valdavas osas ranna ehituskeeluvööndisse. Alal on riiklik geodeetiline märk (GPA ID 94600).

Kõrgessaare valla üldplaneeringu (kehtestatud 17.01.2003) kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, nn valgel alal, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud ja kauni vaatega alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust ning määrata puhke- ja virgestusmaa maakasutuse juhtotstarve planeeringuala piires, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm krunti. Esimesele, navigatsiooniseadme-maa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus Tahkuna tuletornile ja varasemalt kasutuses olnud tuletornikuplile. Teisele, 20% turismi- ja väljasõidukoha ning 80% loodusliku haljasmaa sihtotstarbega krundile määratakse ehitusõigus tuletorni kütuselaole ja masinahoonele ehitisealuse pinnaga 100 m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 6 m. Kolmandal, tee- ja tänavamaa sihtotstarbega krundil on parvlaeval „Estonia” hukkunud laste mälestusmärk ja kruuskattega juurdepääsutee ning sellele ehitusõigust ei määrata. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis takistaksid veekogu avalikku kasutust ja selle ääres viibimist, sealhulgas rannal liikumist.

Detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse, korrektsuse ja üheselt mõistetavuse tagamiseks palume detailplaneeringut alljärgnevaid märkusi arvesse võttes täiendada ja parandada:

1. Detailplaneeringu seletuskirjas lk 11 on märgitud „Planeeringuala ja lähipiirkonna põhjavesi on keskmiselt kaitstud.“ ja lk 26 on märgitud „piirkonna põhjavesi on kaitstud“ Juhime tähelepanu, et planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas, palume detailplaneeringut parandada.

2. Detailplaneeringu seletuskirjas lk 11 on toodud informatsioon II kaitsekategooria linnuliigi peatusala kohta. Juhime tähelepanu, et looduskaitseaduse § 53 kohaselt on I ja II kaitsekategooria liikide täpse asukoha avalikustamine massiteabevahendites keelatud. Avaliku teabe seaduse § 35 lõike 1 p 8 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 II kaitsekategooria liigi nimi eemaldada. Andmeid võib kättesaadavaks lähtudes avaliku teabe seaduse § 38 sätestatud nõuetest.

3. Detailplaneeringu seletuskirja lk 35 on märgitud „Planeeringualale on lubatud täiendavalt püstitada hoonestuse kasutamiseks ja teenindamiseks vajalikke rajatise, mida ei käsitleta detailplaneeringu koostamise kohustusega hoonete või ehitistena – näiteks hoonete või rajatiste vahelised liikumisteed või -rajad, istumiskohad, teisaldatav prügimaja, lipumast, erinevad väikevormid vms. Nimetatud rajatised ei tohi paikneda naaberkinnistu hoonestuse tuleohutuskujas.“ Palume lisada, et rajatise ei tohi püstitada ehituskeeluvööndisse. Juhul, kui soovitakse rajada istumiskohti, prügimaja vms rajatise, tuleb need detailplaneeringus kavandada ja vajadusel ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut muuta.

4. Detailplaneeringu seletuskirjas on määratud krundil 1 ehitusõigus kahele hoonele ehitisealuse pinnaga 100 m<sup>2</sup> ja kõrgusega 6 m. PlanS § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind ja hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus. Detailplaneeringus ei ole üheselt arusaadavalt kirjeldatud krundi 1 ehitusõiguse ulatust.

4.1. Seletuskirjas lk 23 on märgitud, et „Krundile 1 planeeritud hoonete suurima lubatud arvu hulka on arvatud Tahkuna tuletorni ning tuletorni kõrvale tõstetud endine tuletorni kuppel“. Tuletorni saab nimetada hooneks tulenevalt ehitusseadustiku (EhS) §-st 3, kuid ehitisregistris on see registreeritud rajatiseks. Detailplaneeringust ei selgu üheselt, kas krundil 1 määratakse ehitusõigus hoonetele või rajatistele, mistõttu soovitame kasutada üldisemat mõistet ehitis<sup>1</sup>.

4.2. Seletuskirja on lisatud allmärke, milles on toodud, et „Lubatud maksimaalse kõrguse ja korruselisuse määramise aluseks ei võeta 43 m kõrgust tuletorni, sest selle ehitise kõrgus ega korruselisus planeeringut ellu viies ei muutu ning samas kõrguses teisi ehitisi lähialale ei planeerita.“ Lisaks on seletuskirjas märgitud, et tuletorni kompleksi hooned tuleb säilitada ja renoveerida olemasolevas kõrguses, kujus ja mahus. Juurde- ja pealeehitised ei ole lubatud. Lk 23 on märgitud, et varasemalt kasutuses olnud tuletornikuppel „võib säilitamiseks ja eksponeerimiseks perspektiivselt vajada kohtkindlat paigaldamist“. Märgitud on, et ajutised teenindushooned teisaldatakse või lammutatakse.

Seletuskirja kohaselt määratakse kruntidele 1 ja 2 eraldiseisvad hoonestusalad, kuhu sisse jäävad kõik olemasolevad hooned ning tohib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatise. Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ja rajatiste summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel ning uute hoonete ja rajatiste püstitamisel valida täpsemalt nende asukohti, suurusi ja paigutust arvestades olemasoleva

---

<sup>1</sup> EhS § 3 lõike 2 kohaselt on hoone või rajatis ehitis. Hoone on väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.

maastiku, loodusväärtuste ning hoonetega. Samas on seletuskirjas märgitud, et planeeringualale määratud hoonete suurim lubatud arv lähtub eelkõige olemasolevatest hoonetest.

Detailplaneeringust ei selgu, miks on krundi pos 1 hoonete suurima lubatud kõrguse määramisel jäetud tuletorni kõrgus välja toomata, kuigi ka teiste hoonete kõrgust ei ole lubatud muuta. Arusaamatuks jääb, kas krundile 1 saab lisaks olemasolevatele ehitistele rajada veel kaks kuni 6 m kõrgust hoonet ning kas määratud ehitisealune pind hõlmab ka tuletorni ja endise tuletorni kupli alust pinda. Samuti ei selgu, kas ajutised hooned lammutatakse või teiseldatakse ja kuhu need teiseldatakse.

Krundi ehitusõiguse määramisel tuleb välja tuua nii säilitatavate kui ka planeeritavate hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste arv, nende lubatud kõrgus ja ehitisealune pind.

Palume detailplaneeringut täpsustada, ehitusõiguse tabelis ja seletuskirjas kõigi hoonete või rajatiste, sh ka tuletorni maksimaalne lubatud kõrgus välja tuua ning ehitusõigus arusaadavalt, selgelt ja üheselt mõistetavalt määrata.

4.3. Juhime tähelepanu, et detailplaneeringu põhijoonisel on krundil 1 tuletorn ja kuppel kuid legendis puuduvad tingmärkidele selgitused. Palume põhijoonist täiendada.

5. Palume parandada õigekirjavead. Näiteks seletuskirjas lk 5 ja lk 13 „tegevused võivad vastastiku mõjutada“, lk 8 ja lk 23, „hukkunud laste mäletusmärk“, lk 8 „ligipääsuks kasutatakse Mäletusmärgi teed“, lk 37 „Tuletorni kompleksini viiast juurdepääsuteest“.

6. PlanS § 135 lõike 4 kohaselt kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest ruumilise ettekujutuse saamiseks esitatakse avalikul väljapanekul detailplaneeringu lisana vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Soovitame ruumilise illustratsiooni lisada enne avalikku väljapanekut, st juba detailplaneeringu esitamisel kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks. Palume ruumiline illustratsioon detailplaneeringule lisada enne selle vastuvõtmist.

7. Kohaliku omavalitsuse kinnitusel kooskõlastatakse detailplaneering Keskkonnaametiga, Päästeametiga ja Muinsuskaitseametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ning Viktori (20501:001:1522), Viktori (20501:001:1524), Tahkuna tuulik (39201:004:0300), Tagaääre (20501:001:1521) ja Eesääre (20501:001:1525) kinnistute valdajad. 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 Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid. Lisaks eelpool nimetatutele tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata Maa-amet, kuna planeeringualal on riiklik geodeetiline märk.

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)

Küllli Siim

ruumilise planeerimise osakonna nõunik  
osakonnajuhataja ülesannetes

Urve Pill

53023306, [urve.pill@agri.ee](mailto:urve.pill@agri.ee)