



Hiiumaa vald Kõrgessaare Osavalla  
Valitsus  
korgessaare@hiiumaa.ee

Teie 09.11.2021 nr 8-3/234  
Meie 26.11.2021 nr 14-11/7854-2

### **Paope külas Laaneotsa maaüksuse detailplaneering**

Hiiumaa valla Kõrgessaare Osavalla Valitsus andis 09.11.2021 Rahandusministeeriumile teada Paope külas Laaneotsa maaüksuse detailplaneeringu (*edaspidi detailplaneering*) algatamisest planeerimisseaduse (*edaspidi ka PlanS*) § 128 lõike 8 alusel. Lisatud on algatamise otsus ja detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneering on algatatud Hiiumaa Vallavalitsuse 27.10.2021 korraldusega nr 620. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis oleks olulise keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes, mistõttu keskkonnamõju strateegilist hindamist ei algatatud.

Planeeringuala, suurusega 2,44 ha, on hoonestamata, maatulundusmaa sihtotstarbega Laaneotsa maaüksus (39201:002:0346), kõlvikuliselt koosseisult mets ja muu maa. Juurdepääs planeeringualale on Paope-Niidimetsa avaliku kasutusega vallateelt.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala jagada kaheks 1 ha suuruseks krundiks, määrata kummalegi krundile ehitusõigus elamu ja kahe abihoone püstitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku 300 m<sup>2</sup>, samuti määrata teede paiknemise ja liikluskorralduse põhimõtted, arhitektuursed tingimused, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus ning servituutide ja kitsenduste vajadus.

Planeeringuala piirneb maaparandussüsteemi eesvooluga ja kattub vähesel määral maaparandushoiualaga. Detailplaneeringu koostamisel tehakse koostööd Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Kõrgessaare valla 17.01.2003 kehtestatud üldplaneeringu (*edaspidi üldplaneering*) ja 12.11.2010 kehtestatud üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ (*edaspidi teemaplaneering*) kohaselt paikneb planeeringuala piirkonnas, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud.

Lähtudes esitatud materjalidest märgime järgmist:

1. Planeeringuala paikneb Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (*edaspidi maakonnaplaneering*) kohaselt roheline võrgustiku koridoris. Maakonnaplaneeringu kohaselt võib roheline võrgustikuna määratletud aladel arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. **Palume detailplaneeringu koostamisel arvestada roheline võrgustiku põhimõtete ja kasutustingimustega.**

2. Planeeringuala paikneb maakonnaplaneeringu kohaselt II klassi maakondliku tähtsusega Luidja-Paope-Jõeranna väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu kohaselt sobivad külad suvilaehituseks, kuid uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ja kultuurmaad teede jm kommunikatsioonivõrkude läheduses. **Palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus toodud väärtusliku maastiku hooldus- ja kasutussoovitusi.**
3. Planeeringualal on III kaitsekategooria taimeliigi esinemise tõenäosus. **Palume Keskkonnaamet lisada lähteseisukohtadesse täiendavalt asutuseks, kellele tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.**
4. Juhime tähelepanu, et teemaplaneeringu kohaselt on minimaalne ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi või maaüksuse suurus tiheasustusaladel ja Lauka külas 2500 m<sup>2</sup>; teemaplaneeringuga määratud elamumaal, elamuehituse reservmaal ja kompaktse hoonestuse alal 1 ha ning kõikidel muudel juhtudel 2 ha.

**Palume täiendavalt hinnata, kas Laaneotsa maaüksuse detailplaneering on üldplaneeringu kohane või muudab seda.**

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõige 7 sätestab, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, peab kuuluma detailplaneeringu koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Samuti peab detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise vajadust igakülgselt põhjendama.

Juhul kui tegemist on **üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega, siis kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.** Juhime tähelepanu, et PlanS § 142 lõike 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Koostöö tegemisel tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud nõuetest. 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.

Vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 kuuluvad planeeringu koosseisu lisad, mis sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse ning planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö kohta, planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajaduse korral nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. PlanS § 127 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Palume hoida Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Hiiu talitust kursis Laaneotsa maaüksuse detailplaneeringu koostamisega ja teavitada kõikidest avalikest aruteludest e-posti aadressile [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee).

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstsler

Lisaadressaat: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee