



Hiiumaa valla Emmaste Osavalla Valitsus
Hiiumaa Vallavalitsus

Teie: 21.12.2023 nr 8-4.1/439
Meie: 16.01.2024 nr 14-3/4147-1

Meistri detailplaneeringu kohta arvamuse esitamine ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramine

Hiiumaa valla Emmaste Osavalla Valitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 21.12.2023 Haldi külas Meistri detailplaneeringu (detailplaneering) planeerimisseaduse (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 19.01.2023 otsusega nr 93. Nimetatud otsusega jättis Hiiumaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH), kuna KSH eelhindangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 28.10.2022 kirjas nr 6 2/22/20881 2

Planeeringuala moodustab hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Meistri kinnistu (20501:001:1520), kõlvikuliselt koosseisult metsamaa, muu maa, looduslik rohumaa. Juurdepääs planeeringualale on külgnevalt Haldi sadama riigiteelt (12134).

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ (maakonnaplaneering) kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku koridoris, kus võib arendada majandustegevust, kui see ei ole vastuolus kehtivate seaduste, kaitse-eeskirjade või planeeringutega ning kui see ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. Planeeringuala paikneb Öngu-Mänspe-Haldi II klassi kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul, mis sobib suvilaehituseks, uusi hooneid tuleb hoolikalt maastikku sobitada, teega piirnevaid rohumaid tuleb niita ja karjatada ning vanemaid okasmetsi majandada püsimeetsana. Planeeringuala piirneb ilusa maanteelõiguga. Ilusateks maanteelõikudeks määrati maakonnaplaneeringus teed, mis läbivad kaunist ja vaheldusrikast maastikku, enamasti jäävad need väärtuslike maastike piiridesse ja nende puhul kehtivad analoogsed hooldussoovitused. Seejuures enim tähelepanu tuleb pöörata teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas, seal on tõenäosus nelja III kaitsekategooria taimeliigi esinemiseks ja sinna jääb ühe II kaitsekategooria taimeliigi ja ühe II kaitsekategooria loomaliigi elupaik.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks krunt, kuhu määratakse ehitusõigus ja hoonestusala kuni 8 m kõrguse elamu ja kahe abihoone rajamiseks, ehitisealuse pinnaga kokku 300 m².

Emmaste valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt pere- ja ridaelamumaa ning osaliselt nn valgel alal, kuhu maakasutuse juhtotstarvet ei ole määratud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

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

1. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt moodustab planeeringuala Meistri kinnistu (6,92 ha).

Põhijoonisel on Meistri kinnistust moodustatud krunt kasutamise sihtotstarvetega pereelamumaa 5% ja looduslik maa 95%. Nähtav on krundi idapoolne osa, kus on kujutatud planeeringuala ja selle sees omakorda hoonestusala.

Rõhutame, et PlanS § 3 lõike 1 kohaselt on planeering konkreetse maa-ala ehk *planeeringuala* kohta koostatav terviklik ruumilahendus. PlanS § 126 kohaselt on *planeeringuala kruntideks* jaotamine ning *krundi hoonestusala* ja ehitustingimuste määramine detailplaneeringu kohustuslikud ülesanded.

Palume detailplaneeringus planeeringuala PlanS kohaselt, selgelt ja üheselt mõistatavalt määrata ning detailplaneeringu seletuskiri ja põhijoonis kooskõlla viia. Samuti märgime, et planeeringuala peab põhijoonisel nähtav olema kogu ulatuses.

2. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.4 „Hooned ja rajatised“ on märgitud, et piirkonnas on abihooned enamasti põhihoonest madalamad. Palume detailplaneeringut täiendada ja määrata ka abihoonetele maksimaalne kõrgus. Samuti palume põhijoonisel elamu ja abihoonete leppemärkidele lisada selgitus.
3. 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 II kaitsekategooria liikide nimed eemaldada. Huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse eksemplaridesse võivad need alles jääda.
4. Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala maalise asustusega alal ja Õngu-Mänspe-Haldi II klassi väärtuslikul maastikul ning osaliselt rohelistel võrgustikul ja ülejutuse riskipiirkonnas. Juhime tähelepanu, et detailplaneering peab vastama kehtestamise ajal kehtivale üldplaneeringule. Koostamise ajal tuleb arvestada asjassepuutuvate dokumentidega, sh koostamisel oleva üldplaneeringuga, kuid õiguslikke tagajärgi loob ja täitmiseks on kohustuslik vaid kehtestamise ajal kehtiv õigusakt, st sellel hetkel kehtiv üldplaneering. Seega juhul, kui koostatav üldplaneering kehtestatakse enne detailplaneeringut, tuleb detailplaneeringu koostamisel sellega arvestada.
5. Kohaliku omavalitsuse kinnitusel kooskõlastatakse detailplaneering Keskkonnaametiga ja Päästeametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Haldi-Urve, Meistri, Männi, Kadaka, Sambliku, Seere, Siimu-Sauna ja Uue-Sambliku 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“ sätestatut, määrän täiendavalt asutuseks Transpordiameti, kellega Meistri detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd ja planeering ka kooskõlastada (külgnemine riigiteega). Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei pea vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, keda Meistri detailplaneeringu koostamisel tuleb kaasata.

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)

Heddy Klasen

Ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Urve Pill

53023306, urve.pill@agri.ee