

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Viita küla Männiku kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Viita külas asuva Männiku kinnistu detailplaneeringu koostamine.

1. Olemasolev olukord

1.1 Männiku kinnistu asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 2 ha.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Viita külas Männiku kinnistut katastritunnusega 39201:001:1444, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 4,21 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa 0,08 ha; metsamaa 3,91 ha; muu maa 0,22 ha.

1.3. Planeeringualale on juurdepääs planeeritava mahasõiduga Viita laasi teelt.

1.4. Männiku kinnistu ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse, kuid nimetatud kinnistul on Keskkonnaregistri andmetel registreeritud osaliselt III kaitsekategooria liikide värvi-paskhein (*Serratula tinctoria*) ja harilik porss (*Myrica gale*) elupaigad.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Ala asub Hiiu maakonnaplaneeringus 2030+ Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtusliku maastiku alal, kus tuleks vältida metsaistutamist teeäärsetele põllu- rohumadele ning rannaniidutele.

3. Kõrgessaare valla üldplaneering

Männiku kinnistu asub Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ kohaselt ei ole planeeritavale maa-alale juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus 2 ha. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Männiku kinnistu kaheks krundiks. Planeeritavale põhjapoolsele krundile määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad. Teine planeeritav krunt jääb ehitusõigusega maatulundusmaaks.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Männiku kinnistu omanik esindaja esitas 29. märtsil 2023 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse eesmärgiga jagada olemasolev kinnistu kaheks krundiks ja ühele krundile määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks.

6.2 Keskkonnaamet on 14.04.2023 kirjaga nr 6-2/23/6683-2 andnud oma seisukohad tulenevalt katastriüksusel paiknevat III kaitsekategooria taimeliigi elupaigast.

Vastavalt Keskkonnaameti seisukohale on planeeringuala esialgset lahendust muudetud ning ehitustegevust ei planeerita kaitsealuste liikide elupaikadesse.

7. 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 § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

Detailplaneeringuga ei kavandata PlanS § 124 lg 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist