



Hiiumaa Vallavalitsus  
Emmaste Osavalla Valitsus  
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 24.10.2022 nr 8-4.1/458  
Meie 21.11.2022 nr 15-3/8488-2

**Arvamus Meistri kinnistu detailplaneeringu  
algatamise ja keskkonnamõju strateegilise  
hindamise vajalikkuse kohta**

Austatud härra Reha

Hiiumaa Valla Emmaste Osavalla Valitsus esitas 24.10.2022 Rahandusministeeriumile taotluse seisukoha saamiseks Haldi külas Meistri kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta lähtuvalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikest 6. Samuti on palutud ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Taotlusele on lisatud lähteseisukohad, KSH eelhindang ning Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Meistri detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu (*edaspidi eelnõu*).

Planeeringuala on hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Meistri kinnistu (20501:001:1520, 6,92 ha), kõlvikuliselt koosseisult mets, muu maa ja rohumaa.

Detailplaneeringu eesmärk on moodustatavale krundile määrata ehitusõigus ja hoonestusala elamu ja kahe abihoone rajamiseks. Samuti lahendatakse tehnoorkude ja juurdepääsutee paiknemine, liiklus- ja parkimiskorraldus, seatakse olulisemad arhitektuuri- ja ehitusnõuded. Juurdepääs planeeringualale on külgnevalt Haldi-Sadama riigimaanteelt (12134). Planeeringualal on III kategooria kaitsealuste taimeliikide esinemise tõenäosus ja väärtuslik põllumajandusmaa keskmise boniteediga 29 ja 30<sup>1</sup>.

Planeeringuala asub vastavalt 30.09.2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule pere- ja ridaelamu maakasutuse juhtotstarbega maa-alal. Planeeringuala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust, mistõttu on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.<sup>2</sup>

Lähtudes esitatud materjalidest märgime järgmist:

<sup>1</sup> Väärtusliku põllumajandusmaa keskmise boniteedi lävend Hiiumaal on 28 hindepunkti.

<sup>2</sup> Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mis meresaartel on 200 m. LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse selleks 1 m kõrgune samakõrgusjoon.

1. Kuna eelhinnangu kohaselt olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne, ei ole looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine asjakohane. Samas palume PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 lähtuda muude mõjude hindamisel. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.
2. 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 Õngu-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. Palume detailplaneeringu koostamisel järgida maakonnaplaneeringus toodud soovitusi.
3. Detailplaneeringu korrektsuse ja üheselt mõistetavuse huvides palume eelnõud täiendada võttes arvesse alljärgnevat märkusi:
  - 3.1. Eelnõus ei ole planeeringuala ja hoonestusala üheselt mõistetavalt ja arusaadavalt kirjeldatud. Näiteks eelnõus on märgitud, et *planeeringuala suurus ca 1 ha* ja samuti, et *planeeringualana mõistetakse Meistri kinnistut tervikuna*. Seejuures on Meistri kinnistu pindala 6,92 ha. Arusaamatu on lause: *Planeeringuga määratakse perspektiivsel hoonestusalal - hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni kahele abihoonetele koos peamiste arhitektuursete tingimustega*.
  - 3.2. Üks detailplaneeringu kohustuslikest ülesannetest on krundi ehitusõiguse määramine, PlanS § 126 lõike 4 kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega muuhulgas selle kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed. Eelnõu kohaselt *krundi sihtotstarvet ei muudeta, see jääb 100% maatulundusmaaks*. Selgitame, et PlanS § 126 lõike 5 kohaselt määrab krundi kasutamise sihtotstarve, millisel otstarbel võib krundi pärast planeeringu kehtestamist kasutada. Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on määrata krundile ehitusõigus ja hoonestusala elamu ja abihoonete rajamiseks, seega ei ole maatulundusmaa sihtotstarve kooskõlas detailplaneeringu eesmärgiga. Lisame, et krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe, seejuures võib krundile määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.
  - 3.3. Juhime tähelepanu, et Meistri kinnistu katastritunnus on 20501:001:1520, kuid eelnõus on märgitud 20501:001:1250.
4. Planeeringuala piirneb Läänemere kallasrajaga. PlanS § 126 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu üks ülesannetest kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada ja § 38 lõike 7<sup>1</sup> kohaselt juurdepääsu kallasrajale planeeringuga kehtestatud tingimustel tagama. Palume detailplaneeringus käsitleda, kuidas ja millistel tingimustel läbipääs ja/või juurdepääs tagatakse ning milliseid meetmeid tuleb selleks vajadusel rakendada.
5. **Palume eelnõusse lisada täiendavalt asutuseks Maaeluministerium, kellega tuleb detailplaneeringu koostamisel koostööd teha (väärtuslikku põllumajandusmaad**

**puudutavates küsimustes). Palume lisada teisel pool Haldi Sadama teed paiknevate Siimu-Sauna, Männi, Kadaka, Sambliku, Uue-Sambliku kinnistute omanikud, kes tuleb lisaks eelnõus nimetatutele 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. Koostöö tegemisel palume lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud nõuetest.

6. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 7 peab juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kuuluma selle koosseisu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek.

Sellele, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peaks olema pigem erand kui reegel, on tähelepanu juhtinud ka Riigikohus asjas nr 3-3-1-12-0769 tehtud otsuses, kus Riigikohus leidnud, et kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik samaväärselt arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse kohandada muutuvate olude ja vajadustega. Arvestades PlanS § 142 lõikest 1 tulenevat nõuet ning senist kohtupraktikat, peab üldplaneeringu muutmise vajadus olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud.

Palume esitatud eelnõud täiendada ning lisada vastavad kaalutlused ja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused. Detailplaneeringu koostamisel palume eeltoodust lähtuda.

Märgime, et planeeringute kvaliteet sõltub väga suurel määral ülesande püstitusest, sh lähteseisukohtade kvaliteedist, seejuures kohaliku omavalitsuse vastutus ja ülesanne on, et detailplaneering vastaks PlanS nõuetele. Detailplaneeringu koostamisel palume juhinduda detailplaneeringute nõustikus toodud soovitusetest (<https://planeerimine.ee/dp-noustik/>).

Detailplaneeringu koostamise vältel avalikustatakse see koos olulisemate lisade, eelkõige uuringute, kooskõlastuste, arvamuste ja muu ajakohase teabega kohaliku omavalitsuse veebilehel. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 4 kuuluvad lisad planeeringu koosseisu. Lisad sisaldavad teavet planeeringu algatamise taotluse, planeerimismenetluse käigus tehtud menetlustoimingute ja koostöö, samuti planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste ja vajadusel nende järjekorra kohta ning muud planeeringuga seotud ja säilitamist vajavat teavet. Juhime tähelepanu, et kui sõlmitakse PlanS § 4 lõike 21, § 130 või § 131 kohased lepingud, on need lepingud planeeringu juurde kuuluvateks lisadeks ja need tuleb avalikustada kohaliku omavalitsuse veebilehel.

Palume detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitada Rahandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Lisaadressaadid: Hiiumaa Vallavalitsus

Urve Pill 715 5809

Urve.Pill@fin.ee