

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Kõrgessaare aleviku Tööstuse
tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksuste
detailplaneeringu koostamise algatamine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Kõrgessaare aleviku Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksuste detailplaneeringu koostamise algatamine.

1. Olemasolev olukord

1.1 Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused asuvad Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asuvad eelnimetatud maaüksused osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja kogu ulatuses detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kõrgessaare alevikus asuvaid Tööstuse tee 30 (katastritunnus 39201:004:1520, olemasolev sihtotstarve elamumaa 100% pindala 8971 m²) Kadaka (katastritunnus 39201:004:6150, olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 43462 m²), Rannamäe (katastritunnusega 39201:004:6140; olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 23761 m²), Pöörde (katastritunnus 20501:001:0915, sihtotstarbeta maa 100% pindala 1313 m²) Putkaste metskond 169 (katastritunnus 29201:004:1029, olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 293273 m²) maaüksuseid. Maa-ala on valdavalt kaetud metsamaaga, rannäärne osa on kaetud rohumaaga.

1.3 Juurdepääsuna kasutatakse Jõeranna-Kõrgessaare riigitee olemasolevat mahasõitu mööda Putkaste metskond 169 maaüksust ja Pöörde maaüksust. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita.

1.4 Planeeringuala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Alal paiknevad mitmed III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad ja rannaniit. Planeeringuala piirneb Natura 2000 võrgustikku kuuluva Paope looduskaitsealaga, mille eesmärk on kaitsta ranniku- ja mereökosüsteemide, niidu-, metsa- ja mageveekoosluste elustiku mitmekesisust, elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta nimetab I lisas ja kaitsealuseid liike, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ nimetab II lisas, ja nende elupaiku. Eeldatavasti mõju Natura 2000 alale on minimaalne, kuna hoonestust ei planeerita ehituskeeluvööndisse ja poollooduslikule kooslusele ning detailplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasolevate kitsendustega.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi paikneb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku alal ja Kõrgessaare II klassi väärtuslikul maastikul.

3. Kõrgessaare valla üldplaneering

Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused asuvad Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal. Vastavalt üldplaneeringule asuvad Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksused osaliselt määramata ja osaliselt elamuehitise reservmaa ning detailplaneeringu kohustusega alal, kus lubatud miinimum krundi suurus 1 ha. Planeeringualale ulatub Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööd ja poollooduslik kooslus rannaniit.

Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestust ehituskeeluvööndisse ega poollooduslikule kooslusele ning kavandata on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

5. Detailplaneeringuga kavandata

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksuste piire muuta nii, et tekib 4 ehitusõigusega krunti üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet ühel krundil), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 29.04.2024 taotlus alata detailplaneeringu koostamine Kõrgessaare alevikus Tööstuse tee 30, Kadaka ja Rannamäe maaüksustel.

6.2 Transpordiamet onkirjaga nr andnud oma seisukohad tulenevalt katastriüksusel ulatuvast avaliku tee kaitsevööndist.

6.3 Maa-amet on

6.4 Riigimetsa Majandamise Keskus on

6.5 Keskkonnaamet on

7. Õiguslikud alused

Planeerimiseseaduse (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