

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala  
detailplaneeringu osaliselt kehtetuks  
tunnistamine“ juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Kõrgessaare Vallavolikogu 18.10.2013 otsusega nr 134 kehtestatud Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 12-36) Kinnistusraamatusse kantud Ülevaataja (20501:001:2088) kinnistu osas.**

Transpordiamet Ülevaataja kinnistu omanikuna esitas 09.02.2026 taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Ülevaataja kinnistu osas. Taotluse põhjenduseks on toodud: *Transpordiamet Ülevaataja kinnistut seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ei vaja ja taotleti Kliimaministeeriumi nõusolekut võõrandada kinnistu riigivara seaduse § 33 lg 1 punkti 1 alusel otsustuskorras ja tasuta Hiiumaa vallale kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevate ülesannete täitmiseks. Ministeerium nõusolekut ei andnud, peamine vastuolu riigivara tasuta ja otsustuskorras võõrandamiseks RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel on Ülevaataja kinnisasja sihtotstarve, mis on ärimaa 50% ning elamumaa 50%. Ministeeriumi juhiste kohaselt tuleb, kas maakasutuse otstarvet muuta detailplaneeringuga vastavalt kinnisasja tegelikule kasutusele või tuleb riigivara võõrandada vastavalt RVS § 33 lõike 1 punkti 11 ja § 34 (ettevõtluskeskkonna arendamiseks ja elamumaaks sobiva kinnisasja võõrandamine KOVile) alusel. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eesmärk on võimaldada Ülevaataja kinnistule määrata ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve, võttes arvesse, et kinnistule ja hoonetesse planeeritakse avalikkusele suunatud tegevusi.*

Riigi omandis on Ülevaataja kinnistu asukohaga Kalana külas Hiiumaa vallas Hiiu maakonnas, katastri tunnusega 20501:001:2088, sihtotstarve ärimaa 50% ja elamumaa 50%, pindala 6901 m<sup>2</sup>. Kinnisasjal asuvad hooned: Ristna tuletorni kütteladu (EHR kood 121303565), Ristna tuletorni kelder (EHR kood 121303590), elamu (EHR kood 121270402), Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu (EHR kood 121303586), Ristna tuletorni tehnohoone (EHR kood 121303562), Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu (EHR kood 121303584), Ristna tuletorni saun (EHR kood 121303585) ja rajatised: biopuhasti (EHR kood 221372688), teed (EHR kood 221430989), puurkaev (EHR kood 221486442).

Ristna tuletorni lähiümbruse maa-ala detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering) kehtestati Kõrgessaare Vallavolikogu 18.10.2013 otsusega nr 134. Planeeringu eesmärgiks on jagada Ristna tuletorni maaüksus kaheks uueks maaüksuseks ning määrata uued sihtotstarbed olemasolevate kasutusviiside ja uute kasutusviiside põhjal. Detailplaneeringu põhijoonisel on esitatud hoonete võimalikud asukohad planeeritud hoonestusalana, st et planeeritud hoonet võib ehitada ainult detailplaanil näidatud hoonestusalasse vastavalt krundi ehitusõigusele. Uutele kruntidele määrati hoonestusalad ja ehitusõigused koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ja vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Planeeringujärgne uus jaotus oli:

Pos nr	Planeeritava krundi nimi	Pindala m <sup>2</sup>	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Ülevaataja	3529	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, BT 50% Pereelamu maa, EP 50%	Ärimaa, 002; Ä 50% Elamumaa, 001; E 50%
2.	Ristna tuletorn	40178	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, BT 10% Bussijaama, reisiterminaali, depoo, navigatsiooniseadme, dispetserpunkti maa, LJ 90%	Ärimaa, 002; Ä-10% Transpordimaa, 007; L 90%
3.	Sireeni	7842	Pereelamu maa, EP 70% Kanaliseerimise ja reoveepuhastuse ehitise maa, OK 30%	Elamumaa, 001; E 70% Jäätmehooldusmaa, 008; J 30%

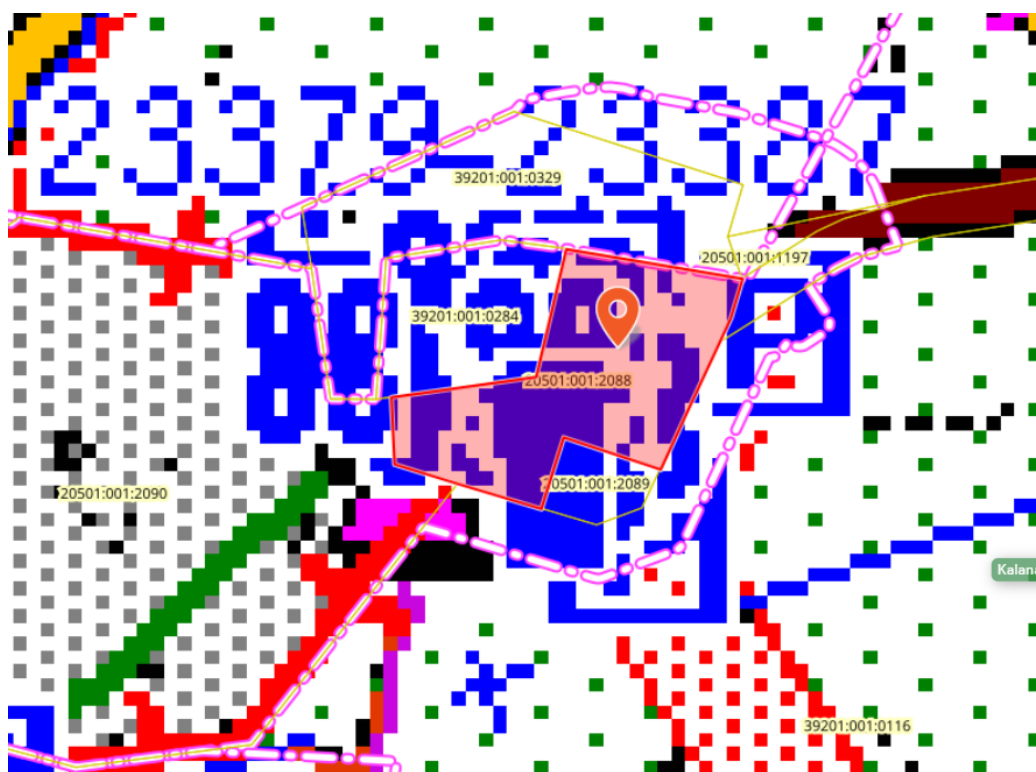
### Joonis 1. väljavõte detailplaneeringu seletuskirjast

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Kõrgessaare valla üldplaneeringust (Kõrgessaare valla üldplaneering - ENTEC AS töö nr. 306), kus valla üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon planeeringualal on transpordimaa ja sotsiaalmaa. Antud planeering jagab Sireeni ja Ristna tuletorni maauksused uuteks maauksuseks ning määrab uued sihtotstarbed olemasolevate kasutusviiside ja uute kasutusviiside põhjal. Detailplaneering on Kõrgessaare valla üldplaneeringut osaliselt muutev maa-ala juhtfunktsiooni osas. Üldplaneeringu muutmise lähtub olemasolevate hoonete ja ehitiste senisest ning kavandatud kasutusotstarbest ning võimaldab mitmekesistada piirkonna arenguvõimalusi ning kohalikul omavalitsusel kui eraettevõtjatel laiendada teenuste valikut. Üldplaneeringuga määratakse planeeringuala juhtfunktsiooniks transpordi-, äri- ja elamumaa.

Planeeringuga on uutele ehitistele ehitusõigus määratud ainult Sireeni kinnistule. Detailplaneeringu järgsetele Ülevaataja ja Ristna tuletorni kinnistul on planeeringu järgi olemasolevad hooned, olemasoleva kõrgusega, mis enamuse on kinnismälestised. Planeeringu elluviimiseks on alustatud ning vastavalt detailplaneeringule krundid moodustatud.

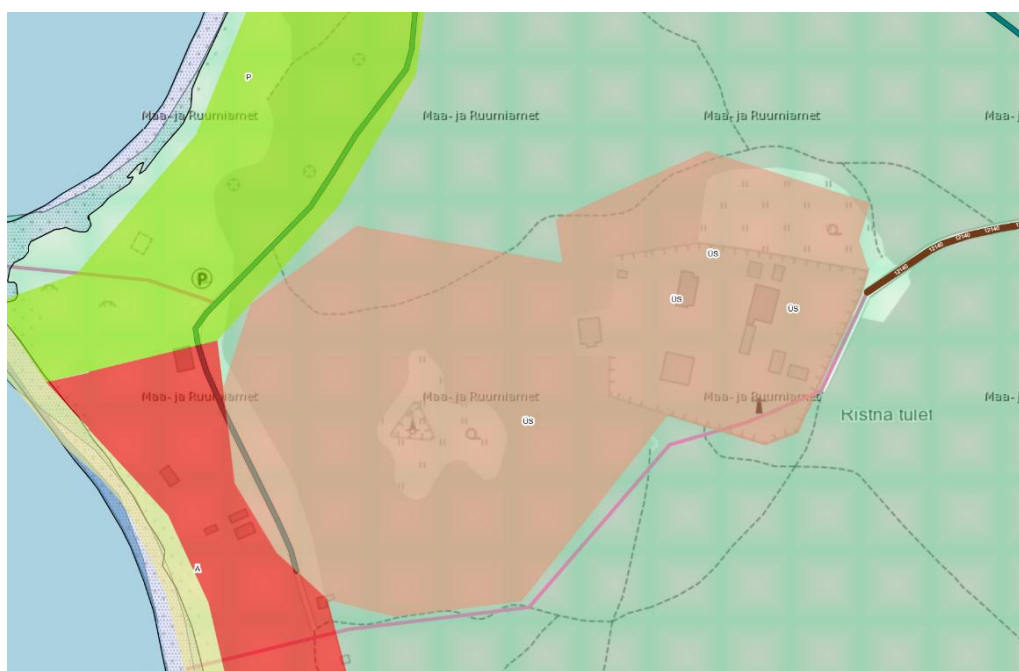
Hiumaa Vallavalitsuse 17.01.2024 korraldusega nr 39 anti nõusolek Kalana külas asuvate Ristna tuletorni ja Ülevaataja katastriüksuste vaheliste piiride muutmiseks. Ristna tuletorni olemasoleva kinnistu jagamise vajadus tuli asjaolust, et alates 01.01.2023 moodustati uus riigiasutus nimetusega Riigilaevastik. Riigilaevastiku põhimääruse kohased põhiülesanded on Transpordiameti poolt veealal täidetavate ülesannete täitmise jaoks vajalike veesõidukite kasutamise võimaldamine, veesõidukite tehnilise juhtimise ja meeskonna juhtimise teenuse osutamine ning nende üleriigiline arendamine, hankimine ja nende kasutamine; jäämurdetööde tegemine ja ujumärgistuse haldamine ja arendamine. Tulenevalt Transpordiameti ja Riigilaevastiku vahel sõlmitud koostöölepingust annab muuhulgas Transpordiamet Riigilaevastikule tema põhiülesannete täitmiseks üle Narva-Jõesuu ja Ristna DGNS tugijaamade kinnistud ning neil asuvad tugijaamad, sest nende igapäevase hooldusega tegeleb navigatsioonimärgistuse üksus. Ristna kinnistul paikneb lisaks DGNS tugijaamale ka tuletorni ja selle teenindamiseks vajalikud hooned. Kinnistu jagamise eesmärgiks on need eraldada eraldi kinnistutele. DGNS tugijaama kinnistu antakse üle peale kinnistu ümberjagamist. Katastriüksuste piiride muutmisel moodustasid Ristna tugijaama, Ristna tuletorni ja Ülevaataja kinnistud, katastriüksuste sihtotstarbed ei muutunud. Maakorraldustoiming on teostatud.

Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud "Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering - Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine" järgi on Ülevaataja kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, kus juhtfunktsiooniks on määratud sotsiaalmaa.



**Joonis 2.** väljavõte kehtiva üldplaneeringu joonisest

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringuga ei kavandata lisaks planeerimisseadusest tulenevale (tiheasustusalad) määrata täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Koostatavas üldplaneeringus on määratu juhtfunktsiooniks seegahoonestuse maa-ala. Funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänavaäärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Juhtotstarbe määramise eesmärk on tagada mitmekesised võimalused maa-ala arendamiseks, lubades erinevaid hoonete kasutamise otstarbeid. Edasisel planeerimisel või projekteerimistingimuste andmisel tuleb siiski täpsemalt hinnata konkreetseid arendussoove ja nende mõjusid konkreetsetes keskkonnas. Segahoonestuse maa-alale ei ole lubatud püstitada olulisi negatiivseid häiringuid (ülenormatiivseid) põhjustavaid ehitisi.



**Joonis 3.** väljavõte Hiiumaa valla koostatava üldplaneeringu joonisest

**Muinsuskaitseamet andis detailplaneeringu koostamiseks lähtetingimused:** Ristna tuletorni kinnistu jagamisel tekkivatele kinnistutele uut ehitusõigust anda pole lubatud, säilitada tuleb olemasolevad ehitusmahud ja kõrgused. Säilitatakse olemasolev olukord, lubatud ja soovitatav on noorte puude langetamine vaadeldavuse säilitamiseks ning ehitusõigus olemasolevate kaitsealuste hoonete restaureerimiseks ja maa-aluste tehnovõrkude rekonstrueerimiseks. Olemasolev hilisem terrass Ristna tuletorni kütuselao 2 juures võib säilida selle amortiseerumiseni, uusehitus sellel kohal pole lubatud. Sireeni kinnistu kirde- ja põhjaosasse võib planeerida kolm minimaalse võimaliku suurusega ehitusala kinnistu välispiiri äärde, millele võib projekteerida lisaks olemasolevale sireenihoonele ühe põhihoone ja eraldi kaks väiksemat abihoonet, samuti ühe tehnorajatise kompleksi teenindamiseks.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järel Ülevaataja kinnistu osas ei saa eeldada, et ehitus- või lammutustegevused ilma Muinsuskaitseametit kaasamata on lubatud, samuti uute hoonete ja rajatiste planeerimine. Igasugune tegevus kinnismälestistega ja selle kaitsevööndis tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneering teenib lisaks maaomaniku huvidele ka naabrite huve, sest määrab suurima ehitisala pinna, välistab planeeringuga lubatust suuremate ehitiste ehitamise, sh ehitamise väljapoole hoonestusala ja ehituskeelualas. Juurdepääs Sireeni, Ristna, Ülevaataja ja Ristna tugijaama kinnistule on rajatud ning detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei mõjuta juurdepääse kiinnistutele. Enamus ehitisi on kinnismälestised ja planeeringuala on kinnismälestiste kaitsevööndis. Uute ehitise ehitamisest teavitatakse vallavalitsust ehitusloa taotluse või ehitusteate esitamisega. Vallavalitsus kontrollib vajaduse korral, kas seoses ehitusteates märgitud ehitise või ehitamisega tuleb viia ehitise või ehitamine nõuetega vastavusse, kooskõlastada ehitise või ehitamine pädeva asutusega, esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid või kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringus kavandatud Ülevaataja kinnistu osas ja edaspidine tegevus naabermaaüksuse omanikke eeldatavalt ei mõjuta kuna ala on aktiivses kasutuses turismi ja phkuse eesmärgil aastaid. Eelnevast tulenevalt võib asuda seisukohale, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Ülevaataja kinnistu osas ei riiva naabermaaüksuste omanike huve.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Tulenevalt PlanS § 140 lõikest 3 esitati 13.02.2026 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ning asutustele. PlanS § 140 lõike 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Vallavolikogu otsuse eelnõu on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet ja Transpordiamet ning seisukoha andnud Keskkonnaamet ning Maa- ja Ruumiamet. Naabermaaüksuste omanikud ei esitanud ette antud aja jooksul arvamusi ega ettepanekuid.

PlanS § 140 lg 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lg-tes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes, lähtudes PlanS § 139 lg 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

Mõju eelarvele puudub.

Maiken Lukas

Ehitus- ja planeeringuosakonna juhataja