|  |
| --- |
|  |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Kalana küla Puumetsa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde |  |
|  |
|  |

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Kalana külas asuva Puumetsa kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja väljastatakse lähteseisukohad.

**1.** **Olemasolev olukord**

1.1  Planeeringuala paikneb 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“ alal.

1.2  Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kalana külas Puumetsa kinnistut katastritunnusega 39201:001:0540, olemasoleva sihtotstarbega ärimaa 100% ja pindalaga 20 756 m2. Kinnistu on hoonestatud. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa ja metsamaa.

1.3. Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõiduga 12140 Ristna majaka teelt.

1.4. Puumetsa kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Kinnistut kitsendab avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, elektripaigaldise kaitsevöönd ja III kategooria kaitsealuste liikide kasvuala.

**2. Hiiu maakonnaplaneering**

Planeeringuala ei asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt väärtuslikul maastikul, planeeringuala paikneb rohevõrgustiku alal.

**3. Kõrgessaare valla üldplaneering**

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“ ei ole Puumetsa kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal.

**4. Kehtiv detailplaneering**

Puumetsa kinnistu alal kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 30.10.2008 korraldusega nr 360 kehtestatud Puumetsa ja Väike-Puumetsa kinnistute detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala, sihtostarbe määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine jagamine. Detailplaneeringuga määrati Puumetsa krundile ehitusõigus kahe äriotstarbega hoone püstitamiseks ehitisaluse pinnaga kokku 350 m2. Detailplaneeringut on hakatud ellu viima.

**5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus olemasolevatele hoonetele lisaks kahe hoone ja lehtla püstitamiseks püstitamiseks (olemasolevad hooned ja kavandatavad hooned ehitisaluse pinnaga kokku 900 m2), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

Puumetsa kinnistule on rajatud Hõbekala külalistemaja, mis pakub aastaringset majutust ja muidu teenuseid. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb äri omaniku soovist teenuseid laiendada ja sellest tulenevalt uusi hooneid rajada.

**6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1  Puumetsa kinnistu omanik esitas 06. märtsil 2025 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse.

6.2 Transpordiamet oma ….kirjaga nr …. on andnud arvamused ja ettepanekud….

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

Maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist