



Hergo Tasuja
osavallavanem
Hiiumaa vald Emmaste osavald
emmaste@hiiumaa.ee

Teie 03.12.2018

Meie 18.12.2018 nr 6-2/18/19653-2

Maasi katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi kooskõlastamata jätmine

Austatud osavallavanem

Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lg 1 alusel kooskõlastamiseks Härma küla Maasi maaüksuse detailplaneeringu eskiisi (DAGOpen OÜ (registrikood 10058058) töö nr 18-46).

Hiiumaa Vallavolikogu 15.11.2018 otsusega nr 100 algatati detailplaneering Hiiumaa vallas Härma külas asuval Maasi katastriüksusel. Maasi maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi DP) ala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusosalal Hiiu maakonnas Emmaste vallas Härma külas ja hõlmab Maasi maaüksust (katastriüksuse tunnus 17501:002:0321, pindala 6,27 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Kavandatava DP eesmärkideks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks iseseisvaks katastriüksuseks; sihtotstarbe muutmine (selliselt, et ühe hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 100% elamumaa, teise hoonestatava katastriüksuse sihtotstarbeks saab 50% elamumaa ja 50% ärimaa (majutushoone maa) ning kolmanda, ehitusõiguseta katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 100% maatulundusmaa); hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kahele moodustatavale krundile; infrastruktuuri määratlemine; servituudi asukoha määramine ja üldplaneeringu muutmine seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Meile teadaolevalt ei jää Maasi kinnistu ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndi territooriumile ning kinnistul ei leidu kaitsealuste liikide elupaiku. Küll aga asub Maasi kinnistu praegu praktiliselt kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis (välja arvatud väga väike maa-ala kinnistu kirdenurgas).

Keskkonnaamet tutvunud DP materjalidega, märgib järgmist.

1. Palume DP-s välja tuua, kui suurel alal ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse (seejuures vähendatava ala pindala eraldi mõlema krundi kohta).
2. Maasi kü oleva tiigi ja kraavide näol on tegemist ehitisega. Antud tiik ja kraavid ei ole osa ühestki arvel olevast maaparandussüsteemist ning neid on DP kohaselt kavas süvendada ja laiendada. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 4 p 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Palume nimetatud tiiki ja kraave ning nende

rekonstrueerimist (laiendamist) DP-s eraldi käsitleda. Juhul, kui tiigile ja kraavidele ei taotleta ranna ehituskeeluvööndi vähendamist, palume välja tuua, et tiigi ja kraavide süvendamine ning laiendamine on lubatud kuni 1/3 mahus olemasolevast mahust tulenevalt LKS § 38 lg 4 p-st 5.

3. DP eskiisi p 1.3 on ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes öeldud: „Maasi kinnistul ei ole Keskkonnaregistri andmetel III kaitsekategooria taimeliike. Hoone aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune murukate eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi pind haljastatakse endisel kujul. Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma taimestikule märkimisväärset negatiivset mõju“.

Kavandatavad hoonestusalad jäävad Eesti põhikaardi kohaselt kogu ulatuses metsamaale. Hoonestuse rajamisel teostatakse tõenäoliselt ka raiet. Ranna kaitse üheks eesmärgiks on looduskoosluste säilitamine. Palume ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendustes käsitleda planeeringu elluviimise mõju ka metsale, sh kirjeldada kavandatavat puude ja põõsaste raie ulatust ning kõrghaljastuse (aga ka muude looduskoosluste) säilitamist hoonestusaladel (juhul, kui DP seab vastavad nõuded). Lisaks ei selgu DP eskiislahendusest, millest lähtuvalt on määratud hoonestusalade suurus ja paigutus (samuti ka hoonete paigutus) ning kas seejuures on arvestatud olemasolevate looduskoosluste (sh kõrghaljastuse) säilitamise vajadusega. Palume selgitust, mida olete silmas pidanud sellega, et krundi pind haljastatakse endisel kujul?

Keskkonnaamet jätab PlanS § 133 lg 1 alusel DP kooskõlastamata. Palume korrigeerida planeeringulahendust ning esitada täiustatud DP koos joonisega Keskkonnaametile uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Teadmiseks: Pilvi Post, pilvi.post@hiiumaa.ee.

Epp Kikas 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 463 6832 (looduskasutuse spetsialist)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee