|  |  |
| --- | --- |
| Seletuskiri vallavolikogu otsuse „Rambi ja Murula detailplaneeringu kehtestamine“juurde |  |
|  | |
|  | |

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega kehtestatakse Hiiumaa vallas Emmaste külas asuvate Rambi ja Murula kinnistute detailplaneering (DAGOpen Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 21–51).

**1.** **Olemasolev olukord**

Planeeringuala asub Emmaste külas asuvatel Rambi (katastritunnusega 17501:001:0415, registriosa nr 8995350, pindala 3,48 ha, sihtotstarve 100% elamumaa ja Murula, katastritunnusega 17501:001:0416, registriosa nr 8788450, pindala 11325 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistutel. Planeeringuala suurus on 4,6 ha ehk hõlmab mõlemat kinnistut tervikuna.

Emmaste valla üldplaneeringu järgi on tegemist detailplaneeringu kohustusega elamumaa sihtotstarbega alaga. Kinnistutel maa sihtotstarvet ei muudeta – see jääb 100% elamumaaks.

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringualal tegemist loodusliku rohumaaga, lageda alaga. Ala asub Emmaste küla keskuse ja Tärkma küla vahel. Kuna ala ümbritsevad vallateed, siis täiendavaid juurdepääsuteid ei ole vaja rajada. Ala läbivad side- ja elektriliinid. Alal asub looduskaitse üksikobjekt – Tärkma ohvritamm. Tamme kaitsevööndisse ehitustegevust ei planeerita.

**2. Emmaste valla üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Planeeringuga kavandatakse kokku kaheksa (8) krunti järgmise hoonestusega: 2 kuni 2-korruselist ridaelamut (kuni 4 boksiga) + abihooned, 1 kuni 2-korruseline kaksikelamu + abihooned, 5 üksikelamut + abihooned.

Emmaste valla üldplaneeringuga on kehtestatud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Kuna planeeritav ala piirneb Emmaste keskusega, kus on tegemist kompaktse hoonestusega alaga, mitte hajaasustusega, ja kus on alla 1 ha suurused krundid, siis tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks krundi minimaalsuuruse vähendamise osas. Moodustatavate kruntide suurus on vahemikus 0,5-0,7 ha.

Emmaste küla on tihedalt asustatud küla. Kuna lähimad majapidamised asuvad planeeringuala vahetus läheduses, siis moodustatav elamuala laiendab Emmaste küla hoonestatud ala.

**3. Kehtiv detailplaneering**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

**4. Detailplaneeringu menetlus**

**4.1.** **Detailplaneeringu algatamine**

Emmaste Vallavolikogu 25.09.2017 otsusega nr 197 algatati Eesti Vabariigile kuuluvatel Emmaste külas asuvatel Rambi ja Murula kinnistutel detailplaneering. Otsusega ei algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Planeeringu esialgseteks eesmärkideks oli hoonestusalade ja ehitusõiguse määramine kokku kuni kuuele kuni nelja boksiga kuni kahekorruselisele ridaelamule, infrastruktuuri ja servituudi asukoha määramine.

**4.2.** **Planeeringu eskiisi 1. avalik väljapanek**

Planeeringu eskiisi 1. avaliku väljapaneku (toimus 26.04.-26.05.2021) käigus esitati järgmised ettepanekud:

1. Elektrilevi OÜ palus taotleda tehnilised tingimused. Menetluse käigus need taotleti;

2. Telia Eesti AS edastas olulist infot planeeringualal asuva valguskaabli kohta, mida ei olnud eskiislahendusele kantud. See kaabel kanti kaardile;

3. Maaeluministeerium andis teada, et kuna riigi omandis olevad Rambi ja Murula kinnistud on elamumaa sihtotstarbega ja Keskkonnaministeeriumi valitsemisel märkega „säilitamiseks reservina“, siis ministeerium ei võtnud seisukohta;

4. Muinsuskaitseamet palus lisada lähtematerjali loetelu hulka muinsuskaitseseadus ja soovitas mälestise „Tärkma ohvritamm“ 15m kaitsevööndisse piirdeaeda mitte planeerida ning soovis, et Tärkma ohvritamm peab olema jätkuvalt tee poolt külastatav. Neid tingimusi arvestati planeeringu menetluse käigus.

03.06.2021 kl 10.00 toimus nimetatud detailplaneeringu eskiisi avalik arutelu, mille käigus tehti veel üks ettepanek: asendada detailplaneeringu eskiisis kavandatud üksikelamud (vähemalt osaliselt) ridaelamute või väiksemate kortermajadega koos haljastusega.

Avaliku arutelu tulemusena otsustati muuta planeeringulahendust vastavalt esitatud ettepanekule järgmiselt: kruntidele nr 1 ja 3 kavandada kuni 2-korruselised ja madalama katusekaldega ridaelamud (kuni 4 boksi) + abihooned, krundile nr 2 kavandada kuni 2-korruseline ja madalama katusekaldega kaksikelamu + abihooned. Samuti tehti ettepanek kaaluda võimalust kruntide pindala vähendamiseks kuni 5000 m²-ni ja krunt nr 7 lisada krundi nr 5 koosseisu. Ettepanek oli kruntide nr 4, 5, 6, 8 ja 9 ehitusõiguse säilitamine. Kokku jäi 8 hoonestatavat krunti. Hoonestamata krunte ei jäänud.

**4.3. Planeeringu eskiisi 2. avalik väljapanek**

Detailplaneeringu eskiislahenduse teine avalik väljapanek korraldati 27.11. – 27.12.2021 ja eskiisi avalik arutelu toimus 28.12.2021**.**

Detailplaneeringu eskiislahendust muudeti vastavalt eskiisi eelmise avalikustamise käigus esitatud ettepanekule järgmiselt: Kruntidele nr 1 ja 3 kavandati kuni 2-korruselised ridaelamud (kuni 4 boksi) + abihooned, krundile nr 2 kavandati kuni 2-korruseline kaksikelamu + abihooned. Krunt nr 7 (hoonestamata) lisati krundi nr 5 koosseisu. Kruntide nr 4, 5, 6, 8 ja 9 ehitusõigus säilitati. Kokku moodustatakse planeeringualale 8 hoonestatavat krunti. Hoonestamata krunte ei jää. Eskiisi 2. avaliku väljapaneku käigus ega avalikul arutelul planeeringule ettepanekuid ega märkusi ei esitatud.

**4.4. Planeeringu kooskõlastamine**

Planeering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga (13.06.2022 kiri nr 6-2/22/11374-2), Päästeametiga (05.07.2022 kiri nr 7.2-3.4/3714-2), Muinsuskaitseametiga (14.06.2022 kiri nr 43681), Maaeluministeeriumiga (15.06.2022 kiri nr 4.1-5/843-4), Maa-ametiga (22.06.2022 kiri nr 6-3/21/6170-5), Telia Eesti AS-iga (06.06.2022 kooskõlastus nr 36540916), Kärdla Veevärk AS-iga (04.07.2022 e-mail), Elektrilevi OÜ-ga (kooskõlastus 03.06.2022). Arvamust planeeringule on avaldanud Rahandusministeerium (27.06.2022 kiri nr 15-3/4942-2). Kooskõlastamisel esitatud märkustega on arvestatud ja vastavalt planeeringu seletuskirja täiendatud. Piirinaabrid ei ole planeeringu osas arvamust avaldanud.

**4.5. Planeeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek**

Hiiumaa Vallavolikogu 15.09.2022 otsusega nr 72 võeti detailplaneering vastu ja korraldati avalik väljapanek, mis toimus 07.10.-07.11.2022 (30 päeva). Avaliku väljapaneku käigus kirjalikke arvamusi ega märkusi ei esitatud, millest lähtuvalt avalikku arutelu ei korraldatud.

**4.6. Planeeringu heakskiitmine**

Rahandusministeerium on 18.01.2023 kirjaga nr 15-3/9186-2 andnud heakskiidu detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks. Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu koostamine kohalikus omavalitsuses läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses (edaspidi PlanS) sätestatud avaliku menetluse nõuetega ning koostatud vastavuses PlanS §-s 126 sätestatud detailplaneeringu ülesannetega. Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneeringu muutmise vajadust on kohalik omavalitsus põhjendanud ja Rahandusministeerium nõustub kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekuga.

**5. Õiguslikud alused**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 sätestab, et volikogu ainupädevusse kuulub detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja planeerimisseaduse § 130 lõikes 2 nimetatud detailplaneeringu kehtestamine. Sama tuleneb PlanS § 139 lg-st 1. PlanS § 130 lg 2 reguleerib muu hulgas olukorda, kus detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut.

PlanS § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Sama paragrahvi lg 8 kohaselt teeb juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

Seletuskirja koostas

Pilvi Post, Emmaste Osavalla Valitsuse maa- ja ehitusspetsialist

23.01.2023