

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse  
korralduse „Detailplaneeringu koostamise  
algatamine (Loopealse, Reheselja küla)“  
juurde

**Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Emmaste valla üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu koostamine Reheselja külas asuval Loopealse kinnistul (registriosa nr 907733, katastritunnus 20501:001:1971, pindala 10024 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).**

## **1. Olemasolev olukord**

1.1 Loopealse kinnistu asub Emmaste valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, perspektiivsel pere- ja ridaelamumaal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

1.2. Planeeringualana mõistetakse Loopealse kinnistut tervikuna. Planeeringuala on hoonestamata, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Kõlvikulise koosseisu moodustavad alal ca 50% osas looduslik rohumaad ja ca 50% ulatuses muu maa (kadastik). Alal ei ole olnud ajaloolist asustust. Ala kuulub PRIA põllumassiivide hulka, kuid sealt see eemaldatakse.

1.3. Perspektiivsele hoonestusalale kavandatakse uus mahasõit avalikult kasutatavalt 1750024 Reheselja vallateelt.

1.4. Perspektiivne hoonestusala ei asu ühelgi kaitse- ega hoiualal. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel jääb Loopealse kinnistust ca 50% osale kahe III kaitsekategooria taimeliigi, kahelehine käoheel (*Platanthera bifolia*) ja halli käpa (*Orchis militaris*), kasvukoht. Kuna planeeringuala asub liigi küllalt laialdasel kasvukohal, siis võib eeldada, et kavandatav tegevus seda kasvupaika ei ohusta.

Loopealse kinnistu asub Väinamere hoiualast ca 1 km kaugusel. Arvestades Natura 2000 võrgustiku alade asukohti ja kaugust planeeritavast alast, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse ebasoodsat mõju Natura aladele ega seal esinevatele kaitse-eesmärgiks olevatele elupaigatüüpidele ja liikidele.

Planeeringuala on osaliselt väärtuslik põllumajandusmaa keskmise boniteediga 40. Maakasutuspoliitika osakonna nõuniku Helve Hundi seiskoht on, et Loopealse kinnistu ja selle kõrval asuva Pähklivälja kinnistu kogupindala on umbes 1,8 ha. Kaardiandmetele tuginedes nähtub, et ligi pool sellest on metsamaad või metsastunud ala. Mõlemat kinnistut hõlmav PRIA registrisse kantud põllumassiivi suurus on 1,3 hektarit. Väärtuslikuks põllumajandusmaaks loetakse haritavat maad ja loodusliku rohumaad hõlmavat vähemalt kahe hektari suurust põllumajandusmaa massiivi. Tulenevalt eeltoodust ei saa kinnitada, et tegemist on väärtusliku põllumajandusmaaga, kuna olemasolevatest andmetest ei nähtu haritava maa või loodusliku rohumaad kõlvikuid ning massiivi suurus on alla kahe hektari.

## **2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Sõru-Hindu-Tohvri I klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale. Kasutustingimused väärtuslikul maastikul: Ala sobib elamu- ja suvilaehituseks, kuid uued hooned tuleb hoolikalt maastikku sobitada.

## **3. Emmaste valla üldplaneering**

Loopealse kinnistu asub Emmaste valla üldplaneeringu järgi detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal, osaliselt perspektiivsel pere- ja ridaelamumaal ja osaliselt kaitsehaljastuse maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1,0 ha.

Detailplaneering ei sisalda Emmaste valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Planeeringuga maa sihtotstarvet ei muudeta.

#### **4. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal ei ole kehtivat detailplaneeringut, kuid ala vahetus läheduses on kehtivad detailplaneeringud, mis on olnud aluseks eluhoonete püstitamiseks.

#### **5. Detailplaneeringuga kavandata**

Planeeringu eesmärgiks on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kuni viie abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja krundile juurdepääsu lahendamine, haljastuse-, heakorra- ja keskkonnatingimuste määramine.

#### **7. Detailplaneeringu menetlus**

7.1. Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 28.11.2023 taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Reheselja külas asuval Loopealse kinnistul.

7.2. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 06.12.2023 kirjaga nr 8-4.1/415 avaldanud korralduse eelnõule arvamust, millest lähtudes on eelnõud täiendatud.

#### **8. Õiguslikud alused**

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.

Seletuskirja koostas  
Pilvi Post  
maaspetsialist