

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kõpu küla Kuldallika kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kõrgessaare valla üldplaneeringut muutva Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

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 Kõpu külas Kuldallika kinnistut katastritunnusega 20501:001:1669, maatulundusmaa 100%, eraomandis, pindalaga 20287 m². Kinnistu on hoonestamata metsmaa.

1.3 Juurdepääsuks kruntidele kasutatakse olemasoleva mahasõitu 12136 Puski-Kõpu-Ristna teelt piki kruntide piiri Mägipe lautriteelt (20501:001:1670). Parkimine lahendatakse kruntide siseselt ning teedele parkimist ja tagurdamist ette ei nähta.

1.4 Detailplaneeringu ala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub. Maaüksusel on tõenäosus III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*) esinemiseks.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi piirneb planeeringuala I klassi väärtusliku maastikuga (Kõpu-Ojaküla-Ülendi).

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 Kuldallika kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal ja miljööväärtusega alal, kus lubatud elamukrundi suurus on kaks (2) hektarit.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljaspool tiheasustusega ala ehk hajaasustuses on 1 ha. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul rakendada uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse vähima suuruse erisust kuni 2 % ulatuses.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegu on hajusalt asustatud alaga, kus kruntidele elamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on 22.05.2025 kirjas nr 6-5/25/19557-2 seisukohal, et menetletava Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kuldallika kinnistu jagada kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine mõlemale kruntidele üksikelamu ja kolme abihoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, krundile sihtotstarbe määramine.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks hajaasustuses 2 ha. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksematele kruntidele, kui üldplaneeringus lubatud. Detailplaneeringuga kavandatakse kaks 1 ha suurust elamukrunti.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaks 1 ha suurust elamukrunti. Kuldallika kinnistu paikneb hoonestatud Kõpu küla lähisel, kus on ajalooliselt tihedam hoonestus ning väikesed kinnistud ning planeeritud krundid sobituvad piirkonna väljakujunenud struktuuriga. Kuldallika kinnistule kahe elamukrundi planeerimine järgib piirkonna asustust. Hooned tuleb hoolikalt sobitada väljakujunenud keskkonda, ühe hektari suurustele kruntidele on võimalik vee- ja kanalisatsioonisüsteem rajada nii, et tegevus on kooskõlas veeseaduses sätestatuga.

Kõpu külas on traditsiooniliselt hajaküla iseloom – majapidamised paiknevad eraldi, kuid mitte ülemäära suurte maaüksuste keskel. 1 ha suurune krunt säilitab selle ajaloolise mõõtkava. 1 ha suurune krunt kasutab maad otstarbekalt, tagades piisava ruumi elamule, abihoonetele ja haljastusele, ilma liigse maaressursi hõivamiseta. Hiiumaa valla koostatav üldplaneering soodustab hajaasustusega, kuid loogiliselt seotud elamualasid, kus elamukruntide suurus on kooskõlas asustustiheduse ja keskkonnatingimustega. 1 ha suurune krunt sobitub sellesse raamistikku hästi – tagab privaatsuse, kuid ei tekita liigset hajusust ega tarbetut maafragmenteerumist. 1 ha suurusel krundil on lihtsam korraldada veevarustust, kanalisatsiooni ja elektriühendusi – kaugused on väiksemad, hooldus lihtsam.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 07.10.2025 taotlus alata detailplaneeringu koostamine.

6.2 Transpordiamet esitas oma 13.10.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/17303-2 tingimused lähtetingimustele tulenevalt kinnistule ulatuvast avaliku tee kaitsevööndist.

6.3 Keskkonnaamet esitas 22.10.2025 kirjas nr 6-5/25/19557-2 seisukohta Kõpu küla Kuldallika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Maa- ja Ruumiamet esitas 05.11.2025 kirjaga nr 6-3/25/15526-2 seisukoha detailplaneeringu algatamise lähtetingimustele.

7. Õiguslikud alused

Planeerimiseseaduse (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 § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. PlanS § 142 lg 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. PlanS § 142 lg 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 punktides 1-3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lg 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist