



MAA- JA RUUMIAMET

Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 10.10.2025 nr 9-6.1/2290

Meie 05.11.2025 nr 6-3/25/15526-2

Arvamus Kuldallika kinnistu detailplaneeringu algatamise kohta

Hiiumaa Vallavalitsus küsis Maa- ja Ruumiameti (MaRu) planeeringute osakonna seisukohta Kuldallika kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse kohta ning ettepanekuid detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse eelnõu ja lähteseisukohtade kohta.

Planeeringuala on Kõpu külas asuv hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Kuldallika (20501:001:1669) ca 2 ha suurune katastriüksus, mis paikneb 12136 Puski–Kõpu–Ristna riigitee ja Mägipe lauritee ristumiskohas. Detailplaneeringuga kavandatakse kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ning määratakse neile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala Kõpu ja Ülendi küla miljööväärtusega alale ning nn valgele alale, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Selles piirkonnas on minimaalne elamukrundi suurus kaks hektarit. Detailplaneeringuga kavandatavate elamukruntide suurus on ligikaudu üks hektar, seega on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

- 1) Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu eelnõu kohaselt jääb planeeringuala maalise asustusega alale. Ala hõlmab metsa- ja põllumaid ning teisi looduslikke kõlvikuid koos hajali paiknevate hoonegruppidega, mis võivad moodustada väiksemaid külakeskusi. Elamukrundi minimaalne suurus maalise asustusega alal on üks hektar ja naabermaaüksustel paiknevate hoonete vahekaugus peab olema vähemalt 40 m (välja arvatud juhul, kui ümbritsevas külakeskkonnas on kujunenud väiksem hoonete vahekaugus). Rõhutame, et detailplaneeringu kehtestamisel peab see vastama sellel hetkel kehtivale üldplaneeringule, mistõttu tuleb tagada samaaegselt koostatavate planeeringute omavaheline kooskõla.
- 2) KSH eelhindangus, lähteseisukohtades ja algatamise otsuse eelnõu seletuskirjas on märgitud, et Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeringuala Kõpu-Ojaküla-Ülendi väärtuslikul maastikul. Märgime, et planeeringuala ei asu väärtuslikul

maastikul vaid piirneb sellega. Palume detailplaneeringu algatamise dokumente korrigeerida.

- 3) Algamise otsuse eelnõus on märgitud, et üldplaneeringut muudetakse minimaalse elamukrundi suuruse osas. Märgime, et PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.

Otsuse eelnõus puuduvad põhjendused, miks ei kavandata planeeringualale üldplaneeringukohast ja hajaasustusele omast asustusstruktuuri ning ei määrata ehitusõigust ühele 2 ha suurusele elamukrundile. Kui kohalik omavalitsus leiab, et planeeringualale on põhjendatud ja otstarbekas kavandada kaks lubatust väiksemat elamukrunti, palume erandjuhtumi rakendamise vajadust põhjendada ja vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud täiendada.

- 4) Esitatud materjalidele tuginedes on MaRu seisukohal, et KSH-d ei ole vajalik algatada, kui eelhindangu ja asjaomaste asutuste seisukohtade põhjal on veendumus, et olulist keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne. Märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning palume neid detailplaneeringus käsitleda. Samuti palume vajadusel seada PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohased keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada elukeskkonna parendamise ning otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega (PlanS § 8).

Juhul kui kohalik omavalitsus otsustab mitte arvestada mõne eeltoodud ettepanekuga, siis palume saata põhjendatud seisukohad nendega mitteamvestamise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tõnis Arjus

teenistuse direktor, riigiarhitekt

Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus

Urve Pill

5302 3306 urve.pill@maaruum.ee