



MAA- JA RUUMIAMET

Maiken Lukas
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 01.04.2026 nr 9-6.1/547

Meie 29.05.2026 nr 6-3/25/15526-5

**Arvamus Kuldallika kinnistu
detailplaneeringu kohta ja täiendavate
koostöötoote tegijate ja kaasatavate
määramine**

Hiiumaa Vallavalitsus teavitas Maa- ja Ruumiametit (MaRu) Kuldallika kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada planeeringu kohta arvamust. Planeeringuala suurusega ca 2 ha hõlmab Kõpu külas Kuldallika (20501:001:1669) katastriüksust. Detailplaneeringuga soovitakse katastriüksus jagada kaheks elamumaa krundiks. Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala alale, millele ei ole määratud maakasutuse juhtotstarvet. Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne elamukrundi suurus 2 ha. Kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringu kohast minimaalset krundi suurust, on tegemist üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 1.4.6.1 on toodud kehtivad piirangud. Piirangutena on muu hulgas nimetatud kehtivad üldplaneeringud ja maakonnaplaneering. Märgime, et tegemist on ruumilist arengut suunavate haldusaktidega, mis seavad oma hierarhiast tulenevalt erinevaid kaitse- ja kasutustingimusi, ning mida ei ole korrektne käsitleda üksnes piiranguna. Planeeringulahenduse vastavust strateegilistele planeeringutele on juba analüüsitud seletuskirja peatükis 1.2, mistõttu palume planeeringuid piirangute all mitte käsitleda. Lisame, et MaRu Geoportaali kitsenduste kaardi kohaselt jääb planeeringualale piiratud asjaõigusega ala (PARI_1096190) ja puurkaevu hooldusala, mida olemasolevate piirangute all välja toodud ei ole. Palume kitsenduste teema üle vaadata ja peatükki täpsustada.
2. Detailplaneeringu põhijoonisel on väljapoole planeeringuala paiknevale juurdepääsuteele näidatud tee osa rekonstrueerimise ettepanek. Seletuskirjas ei ole vastavat ettepanekut selgitatud. Märgime, et detailplaneeringuga on võimalik lahendust kavandada üksnes planeeringualale. Palume joonisel toodud ettepanek üle vaadata. Kui detailplaneeringuga on vajalik juurdepääsuteele seada tingimusi, on vajalik planeeringuala laiendada. Kui rekonstrueerimise kokkulepe on otstarbekas saavutada muul viisil, näiteks projekteerimistingimustega, palume teemat selgemalt käsitleda detailplaneeringu elluviimise peatükis.

3. Põhijoonisel on toodud nii projekteeritud suurkaev kui planeeritud suurkaevu uue asukoha ettepanek koos veehaarde hooldusalaga. Lisaks on toodud veehaarde hooldusala ja imbväljaku vahemaa selgitusega, et heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal lähemal kui 50 m. Samas on omapuhastid koos imbväljakutega kavandatud osaliselt hooldusalale. Palume planeeringulahendus üle vaadata ja tagada, et kruntidele oleks võimalik kavandada nõuetele vastav veevarustus ja kanalisatsioon.
4. Detailplaneeringu lähteseisukohtade kohaselt tehakse detailplaneeringu koostamisel koostööd Päästeameti, Transpordiameti, Keskkonnaameti, MaRu ning Elektrilevi OÜ-ga ning planeeringu koostamisse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute Gregori, Alango, Mäepere, Tuulepesa ja Gustavi omanikud. Lisaks kaasatakse isikud, kelle maakasutust planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada ja isikud, kes on avaldanud kaasamiseks soovi või arvamusi planeeringulahenduse kohta.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölastamise alused“ sätestatut, ei pea MaRu vajalikuks määrata täiendavaid koostöö tegijaid. Palume planeeringu koostamisse täiendavalt kaasata Kuldaasa kinnistu omaniku, millelt on ette nähtud pääs planeeringualale. Märkime, et Vabariigi Valitsuse määrusest tulenevalt on vajalik koostööd teha Päästeameti ja Transpordiametiga ning teised eelpooltoodud asutused ja isikud on vajalik planeeringu koostamisse kaasata.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. PlanS § 127 lõike 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamisse kaasata isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Palume tagada, et kõik puudutatud isikud oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Palume hoida MaRu kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivika Maavere
juhataja
Planeeringute osakond

Merilin Rosenberg
58041423 merilin.rosenberg@maaruum.ee