

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Kiduspe küla Otsavilla kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine“
juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Kiduspe külas asuva Otsavilla kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

1. Olemasolev olukord

1.1 Otsavilla kinnistu asub Kõrgessaare valla üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule paikneb kinnistu elamumaa juhtfuktsiooniga alal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Otsavilla kinnistu paikneb detailplaneeringu kohustuse alal ja väärtusliku miljöoga piirkonnas. Üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvöönd 150 m-ni.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kiduspe külas Otsavilla kinnistut katastritunnusega 39201:001:0424, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100% ja pindalaga 10 006 m². Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa 0,22 ha.

1.3. Planeeringualale on juurdepääs olemasoleva mahasõiduga 12138 Märjakaasiku - Kiduspe - Kõpu teelt, läbides Männiku, Nurme, Villatee kinnistud.

1.4. Otsavilla kinnistu ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Otsavilla kinnistule ulatub arheoloogiamälestise asulakoht „Ahjuvare“ kaitsevöönd.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase Kiduspe küla (II klass) väärtuslikul maastikul. Planeeringuala ei asu Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal.

3. Kõrgessaare valla üldplaneering

Otsavilla kinnistu asub 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“ kohaselt elamumaa juhtfuktsiooniga alal. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus 1 ha. Üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvöönd 150 m-ni. Samuti paikneb planeeringuala väärtusliku miljöoga piirkonnas ja detailplaneeringu kohustusega alal. Detailplaneeringuga kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

4. Kehtiv detailplaneering

Otsavilla kinnistu alal kehtib Villa kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusalade määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

Huvitatud isiku soov on Otsavilla kinnistule uue detailplaneeringu koostamine, et muuda hoonetusala paiknemist ja suurendada hoonete ehitisalust pinda.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Otsavilla kinnistu omanik esindaja esitas 23. augustil 2024 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse.

6.2 Muinsuskaitseamet on 27.09.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/1826-1 andnud oma seisukohad tulenevalt kinnistule ulatuvast arheoloogiamälestise asulakoht „Ahjuvare“ kaitsevööndist.

7. 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 keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohaseid tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist