

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Suureranna küla Einmanni
kinnistu detailplaneeringu koostamise
algatamine“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Suureranna külas asuva Einmanni kinnistu detailplaneeringu koostamise.

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeringuala paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 17.01.2003 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 Suureranna külas Einmanni kinnistut katastritunnusega 39201:001:0421, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 21 825 m². Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis: looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa.

1.3. Planeeringualale saab juurdepääsu kavandada Olemasoleva mahasõiduga 12160 Suureranna teelt mööda Mihkliranna teed (39201:001:0467).

1.4. Einmanni kinnistu ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Kinnistut kitsendab Läänemere ranna ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja veekogu kallasrada.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Planeeringuala asub Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase Suureranna-Laasi-Viita (II klass) väärtuslikul maastikul. Planeeringuala paikneb osaliselt Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ kohase rohevõrgustiku alal (mereäärne ala).

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 Einmanni kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala) ning paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 2.1.2.2 on minimaalselt ühepereelamu ehitamiseks lubatud krundi suurus 2 ha. Üldplaneeringuga on vähendatud ehituskeeluvöönd 180 m-ni.

4. Kehtiv detailplaneering

Einmanni kinnistu alal kehtib Kõrgessaare Vallavalitsuse 04.10.2007 korraldusega nr 311 kehtestatud Einmanni kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on kinnistu kruntimine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine jagamine. Detailplaneeringuga ei määratud Einmanni krundile ehitusõigust. Detailplaneering on ellu viidud ning krundid moodustatud.

5. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata krundile ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks (üks üksikelamu ja kaks kõrvalhoonet ehitistaluse pinnaga kokku 400 m²), teede ning

liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Einmanni kinnistu omanik esitas 19. oktoobril 2024 detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse.

6.2 31.12.2025 küsiti kirjalikult arvamust detailplaneeringu eelnõule naabermaaüksuste omanikelt, kelle kinnistutele on võimalik juurdepääs planeerida. Detailplaneeringule andsid kirjalikud arvamused Mihkliranna tee kinnistu omanikud juurdepääsuteede, kallasrajale pääsu ja sihtotstarbe kohta.

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.

Maiken Lukas

Maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist