

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu
detailplaneeringu vastuvõtmine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega võetakse vastu Kärdla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP21-01) ja korraldatakse detailplaneeringu avalik väljapanek.

1. Olemasolev olukord

1.1 Ümarmäe tn 1a kinnistu asub Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu kohustusega tootmis- ja ärimaa juhtotstarbega maa-alal ning I klassi väärtuslikul maastikul, detailplaneeringu kohustusega alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Ümarmäe tn 1a kinnistut katastritunnusega 20501:001:0920, maa-ameti andmetel sihtotstarbega maa 100%, eraomandis, pindalaga 3914 m². Kinnistu on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

1.3 Juurdepääs planeeringualale planeeritakse Ümarmäe tänavalt (20501:001:0247).

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.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Riigihalduse minister kehtestas Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul ega puhkealal.

Maakonnaplaneeringu kohaselt asub planeeringuala plastitööstuse tootmisalal, ptk 1.5 on toodud tootmisalade arengu põhimõtted ja kasutustingimused. Sealhulgas tuleb olemasolevatele tootmisaladele tagada laienemisvõimalus ja samuti tuleb vältida suure liiklus- ja saastekoormusega tootmisalade kavandamist elamualade vahetusse lähedusse.

3. Kärdla linna üldplaneering

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistule määranud juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa.

Kinnistu asub piirkonnas, kus asuvad enamasti eluhooned ja ärihooned. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud kinnistu juhtotstarbe osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud segahoonestuse maakasutuse juhtotstarve (ÜS), kus on lubatud erinevate funktsioonide põimumine, et võimaldada mitmekesisemad võimalused piirkonna arenguks. Planeeringuala piirneb miljööväärtusliku alaga.

Võttes arvesse detailplaneeringu koostamise algatamise ja koostamise käigus kogutud, võib järeldada, et planeeritud tegevused seni hoonestamata maa-ala kasutuselevõtul elamu- ja ärialana järgivad üldiseid piirkonna ja omavalitsuse arengusuundi. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine ei too kaasa piirkonnas tootmis- ja ärimaa maakasutuse üldist vähendamist ega piira ettevõtluse laienemisvõimalusi.

Olemasoleva plastitööstuse laiendamise vajadust ei ole elamute vahetusse lähedusse. Oluline on olemasolevate elamutele häiringud ei kasvaks ja tööstuse asemel kahe elamukrundi ja ühe ärikrundi planeerimine sobitub väljakujunenud keskkonda. Plastitööstuse omandis on Ümarmäe tänava lõpus ja elamutest eemal laienemiseks piisavalt maad. Käesoleva planeeringuga ei

kavandata olemasolevate elamute vahele ja lähistele liiklus- ja saastekoormusega tootmisalasid juurde. Seega, on planeeringulahendus kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärkla linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

4. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistu jaotamine kaheks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks, ehitusõiguse määramine hoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse, servituutide ja kitsenduste vajaduse, hoonete arhitektuursete tingimuste ning kruntide sihtotstarbe määramine.

Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati üldplaneeringut muutvana, sest on vaja muuta kehtivas üldplaneeringus määratud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavolikogu algatas 15.08.2024 otsusega nr 203 Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamise ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

6.2 Hiiumaa Vallavalitsus korraldas Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku 18.04 – 17.05. 2025 ja 28. mail 2025 toimus detailplaneeringu eskiisi avaliku arutelu koosolek. Eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitasid Maa- ja Ruumiamet ning Keskkonnaamet arvamused ja ettepanekud detailplaneeringu eskiisile, millega arvestati detailplaneeringu koostamisel. Avaliku arutelu koosolekul täiendavaid ettepanekuid detailplaneeringu eskiisile ei esitatud.

6.3 Keskkonnaamet juhtis oma kirjas tähelepanu, et selgitamaks võimaliku pinnasereostuse olemasolu ja ulatust, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus pinnast täiendavalt analüüsida ja vajadusel näha detailplaneeringuga ette sobiv meetod saastunud pinnase käitlemiseks.

6.4 Detailplaneeringu seletuskirja täiendati punktis 3.2, kus oli varasemalt toodud viide sellele, et planeeringuala paikneb kunagise jääkreostusega piirkonnas. Peatüki teist poolt sai täiendatud viitega EKUK uuringule ja uuringus toodud järeldustega. Olemasoleva info põhjal ollakse seisukohal, et detailplaneeringu koostamise ajal pinnaseproovide võtmiseks ei ole põhjust. Ümarmäe tn 1a kinnistul ja selle lähiümbruses ei ole pinnas reostunud. Reostunud põhjavee kohta on teinud EKUK jääkreostusobjektide inventariseerimise.

6.5 Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeametiga, Telia Eesti AS-ga, AS-ga Kärkla Veevärk ja Elektrileviga. Detailplaneeringu kohta esitasid arvamused Maa- ja Ruumiamet ja Keskkonnaamet. Detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonist on vastavalt täiendatud ja selgitus lisatud.

Oma kirjas märkis Keskkonnaamet, et hoolimata asjaolust, kas tegemist on endise jääkreostusobjektiga piirkonnas või mitte, tuleb siiski planeeringu elluviimisel lisaks jäätmeseadusele võtta arvesse keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ kohalduvad nõudeid (määrus kehtestatakse veeseaduse § 83 alusel). Selgitamaks võimaliku pinnasereostuse olemasolu ja ulatust, tuleb detailplaneeringu koostamise käigus pinnast täiendavalt analüüsida.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala jääb 1992. aastal toimunud Ümarmäe katlamajas toimunud kütuseavarii tulemusel põhjavee jääkreostuse piirkonda, on detailplaneeringu koostamise perioodil võetud täiendavad pinnaseproovid. Eesti Keskkonnauuringute Keskuse analüüsiaktide nr EE25002920, EE25002921 ja EE25002922 põhjal jäävad kõik mõõdetud näitajad

märkimisväärselt alla elamumaal lubatud piirnormide. Kuna pinnases ei ole reostust tuvastatud, siis puuduvad ka täiendavad keskkonnameetmed planeeringu elluviimiseks.

7. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 134 kohaselt teeb pärast detailplaneeringu kooskõlastamist planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse, millega kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

PlanS § 135 lg 1 kohaselt korraldab pärast detailplaneeringu vastuvõtmist detailplaneeringu koostamise korraldaja vähemalt ühe detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Avalik väljapanek korraldatakse vähemalt planeeringuala valla või asula keskses.

Sama paragrahvi lg 7 kohaselt teatatakse detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise aeg ja koht hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust vallalehes, samuti maakonnalehes või üleriigilise levikuga ajalehes, mille kohaliku omavalitsuse üksus on määranud valla ametlike teadete avaldamise kohaks. Kui kohaliku omavalitsuse üksusel valla- või linnaleht puudub või ei ole teatamine valla- ja linnalehe ilmutamissageduse tõttu hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust võimalik, avaldatakse teade hiljemalt 14 päeva enne avaliku väljapaneku algust planeeringuala maakonnalehes. Teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust avaldatakse detailplaneeringu koostamise korraldaja veebilehel.

Sama paragrahvi lg 9 sätestab, et detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal tagatakse vallavalitsuse töötaja jooksul isikute juurdepääs kõigile vallavalitsuse käsutuses olevatele planeeringuga seotud materjalidele ja informatsioonile.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist