

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine“ juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva
Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata
keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

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.

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 lähiste lii-klus- ja saastekoormusega tootmisalasid juurde. Seega, on planeeringulahendus kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärdla linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatud tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegu on tihedalt asustatud alaga, kus korterelamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on 27.06.2024 kirjas nr 12655-2 seisukohal, et menetletava Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

5. Detailplaneeringuga kavandatud

Planeeringu koostamise eesmärgiks on huvitatud isiku soov Ümarmäe tn 1a kinnistu (katastritunnus 20501:001:0920) kruntimine kaheks 1500 m² suuruseks elamukrundiks ja üheks ärikrundiks. Elamukruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoonete püstitamiseks, ärikrundile ehitusõiguse määramiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

Üldplaneering on kinnistule määranud tootmis- ja ärimaa juhtotsrabe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud kinnistu juhtotstarvet osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ning osaliselt kaubandus, teenindus- ja büroohoone maaks.

Planeeritav ala asub Ümarmäe tänava poolt vaadatuna eramajade piirkonnas ning Heltermaa mnt poolt vaadatuna äri- ja teenindushoonete vahetus läheduses. Planeeringuga kavandatud kaks elamukrunti ja üks ärikrunt toetavad piirkonna juba väljakujunenud keskkonda. Hoonestusala ja hooned tuleb sobitada väljakujunenud keskkonda.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 06.06.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet 27.06.2024 kirjas nr 12655-2 esitas seisukohta Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 14-3/2889-1 kirjas nr 01.07.2024 avaldas arvamust Kärkla linna Ümarmäe tn 1a kinnistu detailplaneeringu algatamise otsuse kohta.

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 § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu

põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Lõige 6 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

KeHJS § 35 lg 3 alusel tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral.

Maiken Lukas
Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist