

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärdla linna Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

Rookopli tn 22b maaüksus asub Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub Rookopli tn 22b maaüksus detailplaneeringu kohustusega tootmis- ja ärimaa juhtotstarbegaga maa-alal.

Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli tn 22b maaüksust katastritunnusega 37101:007:0014, maa-ameti andmetel ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, eraomand ja pindalaga 6115 m². Maaüksusel paikneb kauplus.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolev juurdepääs Rookopli tänav T3 (20501:001:0746) tänavalt.

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.

1. Hiiu maakonnaplaneering

Riigihalduse minister kehtestas Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Väärtusliku maastikuna on arvele võetud Kärdla vanemad (aed)linnaosad ning haljasalad. Planeeringuala ei asu puhkealal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+.

2. Kärdla linna üldplaneering

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määratud juhtotstarbeks tootmis- ja ärimaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad enamasti eluhooned ja kortermajad. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtotstarbe korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks.

Planeeringualal kehtib „Rookopli 22 ja Rookopli 22b detailplaneering“ (Dagopen OÜ töö nr 00-48).

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

3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav 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 23.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6574-2 seisukohal, et menetletava Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH akgatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

4. Detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringu algatamise põhjuseks on huvitatud isiku soov Kärkla linnas Rookopli tn 22b maaüksusele (katastritunnus 37101:007:0014) korterelamute planeerimine. Planeeringu eesmärk on vajadusel planeeringuala kruntideks jaotamine, krundile sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega.

Üldplaneering on maaüksusele määranud tootmis- ja ärimaa juhtotsrabe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud maaüksuse juhtotstarbe korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks.

Planeeritav ala asub keskväljaku vahetus läheduses ning seega piirkonnas, mille tihendamine on soositud ja uued arendused oodatud. Täiendavate teenuste ja elamispinna lisandumine aitab tugevdada keskuse üldist olemust ja teenused saavad selliselt mõjuda teineteist toetavalt.

Hoonestusala ja hooned tuleb sobitada keskkonda. Maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku miljööd ja planeeringu elluviimine annab võimaluse Kärkla keskusesse kaasaegsete ja energiatõhusate korterite ehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette maaüksusel võimalus tagada teenuste pakkumise ja äride pidamise võimalus sobitatuna kortermajade ja piirkonna miljöösse.

5. Detailplaneeringu menetlus

5.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 19.03.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

5.2 Keskkonnaamet 23.04.2024 kirjas nr 6-5/24/6574-2 esitas seisukohta Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

5.3 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 23.04.2024 kirjas nr 14-3/1709-1 avaldas arvamust Kärkla linna Rookopli tn 22b maaüksuse detailplaneeringu algatamise otsuse kohta.

6. 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 eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimiseaduse § 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