

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla linna Valli tn 11b ja Tiigi tn 18
kinnistute detailplaneeringu koostamise
algatamine ning keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Valli tn 11 b ja Tiigi tn 18 kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

1. Olemasolev olukord

1.1. Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistud asuvad Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub planeeringuala pere- ja ridaelamu maal, väärtuslikul maastikul ning miljööväärtuslikul alal ja detailplaneeringu kohustusega alal, kus lubatud elamukrundi suurus on minimaalselt 1500 m².

1.2. Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Valli tn 11b kinnistut katastritunnusega 20501:001:1830, elamumaa 100%, pindalaga 974 m² ja Tiigi tn 18 kinnistut katastritunnusega 20501:001:0723, sihtotstarbeta maa 100%, pindalaga 1431 m². Kinnistud on hoonestamata.

1.3. Juurdepääs kruntidele planeeritakse rajatava mahasõiduga Tiigi tänavalt (20501:001:0522).

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

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Kärdla linna väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust hästi säilinud 20. sajandi alguse tänavavõrk, säilinud 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi esimese poole hoonestus, Kärdla kirik; Linna- ja Rannapark, väga kaunid ja hästi hooldatud Kärdla vanemad aedlinnaosad koos parkidega, arteesia surveiline vesi kui haruldane loodusnähtus, Linna- ja Rannapark, Nuutri jõgi, Liiva jt ojad, alleed, linnaelanike poolt väärtustatud alad.

3. Kärdla linna üldplaneering

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistutele määratud juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa ning paikneb I klassi väärtuslikul maastikul, miljööväärtuslikul alal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m².

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve (EV), kus on lubatud üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutus. Väikeelamu maa-alal ja selle lähiumbruses korterelamu arendamisel peab arvestama olemasolevate elamualade väljakujunenud privaatsustasemega.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistute 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.

Eelhinnang 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 oma 01.11.2024 kirjas nr 6-5/24/21480-2 seisukohal, et menetletava Kärdda linna Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistute detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

5. Detailplaneeringuga kavandatav

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistutele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihooone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

Kärdda linna üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m². Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihooonele) väiksemale krundile, kui üldplaneeringus lubatud.

Pika ja Valli tänava piirkond on üks vanemaid ja tihedamalt asustatud üksikelamute piirkondi Kärddas. Maareformi tulemusel on krundistruktuuris maaüksuseid, mis on seni aktiivse kasutusega ja hooldamata, kuid millel hea potentsiaal piirkonda sobituvale eluhoonestuse kavandamiseks. Tänapäevaks on piirkonnas kaasaegne tänavavõrk, ühisveevärk, elektrirajatised ja sidevõrk. Elamupiirkond on lähedal keskvaljakule, kus pakutakse mitmeid teenuseid, sh lasteaed, haiga, koolid. Kärddas ei ole palju piirkondi, kus oleks võimalik kommunikatsioonide läheduses kaasaegseid elamuid püstitada ning seeläbi tihendada linnalist asustust ja tagada järgmistele põlvkondadele võimalus rajada kodu Kärddasse.

Planeeringuala piirkonnas on palju hoonestatud kinnistuid, mille pindala jääb alla 1500 m² ning väiksematele kruntide arendamine on kõiki muid nõudeid arvestades igati teostatav, kui seada ehitusõigus proportsionaalselt krundi suurusega. Detailplaneeringuga on võimalik kujundada osapooli kaasavalt tasakaalukas lahendus ja tagada aedlinna rohelisuse säilimine koos Kärdda jätkusuutlikkuse arengusse panustava hoonestusega. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärdda linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 18.07.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet 01.11.2024 kirjas nr 6-5/24/21480-2 esitas seisukoha Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 15.11.2024 kirjas nr 14-3/4444-1 avaldas arvamust Kärdda linna Valli tn 11b ja Tiigi tn 18 kinnistute 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 eelhinnang 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 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