

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kärdla Tormi COOP detailplaneeringu
planeeringuala muutmine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega suurendatakse Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 185 algatatud Kärdla Tormi COOP detailplaneeringu planeeringuala.

Hiiumaa Vallavolikogu 21.03.2024 otsusega nr 185 algatati Kärdla Tormi COOP detailplaneering ja jäeti algatamata keskkonnamõju startegiline hindamine. Planeeringuala suuruseks määrati ca 23 303 m² vastavalt algatamise otsuse lisaks olevatele lähtetingimustele ning planeeringuala hõlmas Heltermaa mnt 14a (37101:012:0131), Heltermaa mnt 16 (20401:001:0254), Heltermaa mnt 16a//Saia alajaam (37101:012:0480), Heltermaa mnt 16b (37101:012:0094) ja Ümarmäe tn 9 (37101:012:0039) kinnistuid.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on omaniku soov laiendada Kärdla Tormi COOP kaubanduskeekust ning ehitusõiguse välja selgitamine hoonestamata maaüksustele uute äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutele sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut taotledes Heltermaa mnt 16b maaüksusele määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist korterelamu maast tootmis- ja ärimaaks.

Planeerimisseaduse § 130 lõike 3 kohaselt on planeeringuala muutmine lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Huvitatud isik esitas 14.01.2024 taotluse planeeringuala muutmiseks.

Planeeringuala laiendamise põhjuseks on Hiiumaa Tarbijate Ühistu soov planeerida Tormi COOP kaupluse laiendamine Ümarmäe tn 7 (37101:012:0038) kinnistule. Sellega seoses on kinnistute omanikud leppinud kokku moodustatavate kruntide piiride muutmise ja moodustatava Ümarmäe tn 7 krundi perspektiivse liitmise Ümarmäe tn 3 (37101:012:0119) kinnistuga.

Planeeringuala muutmise määrata Ümarmäe tn 7 kinnistutele sihtotstarve 100% tootmismaa, lubada kinnistule üks hoone ehitisaluse pinnaga kuni 2500 m². Lisaks määrata hoonestusala ja arhitektuursed tingimused, juurdepääsud, liikluskorralduse ja tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning näha ette kinnistute piiride muutmine.

Algatamise otsusega koos jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). KSH eelhindangus planeeringuala laiendust ei käsitletud.

Detailplaneeringu laiendatav osa on üldplaneeringu kohane ning 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 äri- ja tootmishoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ja muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda. Planeeringuala laiendamine eeldatavasti ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse

mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Lähtuvalt eeltoodust on täiendatud KSH eelhinnangut.

Planeerimisseaduse § 127 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Kuna planeeringuala on vaja suurendada, siis palus kohalik omavalitsus seisukohti planeeritava tegevuse kohta, sh sisendit detailplaneeringu koostamiseks Keskkonnaametilt, Maa- ja Ruumiametilt, Päästeametilt 27.01.2025 kirjaga nr 9-6.1/251 koos uue planeeringuala asukohaplaaniga. Lisaks kaasatakse Ümarmäe tn 7 kinnistu omanik, kellele kuuluva kinnistu osas planeeringuala laiendatakse ja teised piirinaabrid.

Keskkonnaamet on 04.02.2024 kirjas nr 6-2/25/1643-2 seisukohal, et korrektne on vastavad täiendused (planeeringuala laienduse käsitus ja uute kinnistute lisamine) teha ka avalikkusele kättesaadavas KSH eelhinnangus vältimaks hilisemaid arusaamatusi.

Täiendavaid arvamusi ja ettepanekuid otsuse eelnõule ei esitatud.

Maiken Lukas

Hiiumaa Vallavalitsuse maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist