

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kõrgessaare aleviku Sedelga kinnistu
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kõrgessaare valla üldplaneeringut muutva Kõrgessaare aleviku Sedelga kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeringuala paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kõrgessaare alevikus Sedelga kinnistut katastritunnusega 39201:004:0814, maa-ameti andmetel maatulundusmaa 100%, eraomandis, pindalaga 18 984 m². Kinnistu on hoonestamata rohumaa, osaliselt kadastunud.

1.3 Juurdepääs kruntidele planeeritakse mahasõitudega Nõmmerga teelt (20501:001:0840). Parkimine lahendada krundi siseselt ning tänavale parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

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 II klassi väärtuslikul maastikul (Kõrgessaare).

3. Kõrgessaare valla üldplaneering

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringu „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ ei ole Sedelga kinnistu osas juhtfunktsiooni määratud (valge ala). Planeeringuala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal, piirneb tiheasustusalaga. Üldplaneeringu järgi on kompaktse hoonestusega alal lubatud elamukrundi suurus minimaalselt 1 ha.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse lubatud vähima suuruse üldtingimus väljaspool tiheasustusega ala ehk hajaasustuses on 1 ha. Kohalik omavalitsus võib põhjendatud juhul rakendada uute elukondlike hoonetega hoonestatava maaüksuse vähima suuruse erisust kuni 2 % ulatuses.

4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused

Detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt kavandatav tegevus 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.

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna tegu on

tiheidalt asustatud alaga, kus korterelamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on oma 19.05.2025 kirjas nr 6-2/25/9718-2 seisukohal, et menetletava Kõrgessaare aleviku Sedelga kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

5. Detailplaneeringuga kavandata

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Sedelga kinnistu jagada kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine kruntidele üksikelamu ja kolme abihoone püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, krundile sihtotstarbe määramine.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks kompaktse hoonestusega alal 1 ha. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksematele kruntidele, kui üldplaneeringus lubatud.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 18.07.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet 19.05.2025 kirjas nr 6-2/25/9718-2 esitas seisukohta Kõrgessaare aleviku Sedelga kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Keskkonnaameti esitatud märkusega arvestati ning täiendati eelhindangut.

6.4 Maa- ja Ruumiamet oma 28.05.2025 kirjas nr6-3/25/7853-2 avaldas arvamust Kõrgessaare aleviku Sedelga 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 maa- ja ehitusvaldkonna juhtivspetsialist