



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

21. aprill 2022 nr 41

Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3, lg 2 ning lg-te 5 ja 6, looduskaitseaduse § 34, § 35 lg-te 3¹ ja 4, § 37 lg 1 p 3, § 38 lg 1 p 5, § 39, § 40 lg-te 1 ja 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel, lähtudes Kärdla linna üldplaneeringust ja võttes arvesse Keskkonnaameti 21.02.2022 kirja nr 6-5/22/1461-2, Rookopli tn 20 kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise taotlust ja asjaolu, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut, taotledes ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist

1. Algatada Hiiumaa valla Kärdla linna Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Mitte algatada Kärdla linnas asuval Rookopli tn 20 kinnistul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
4. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda esmaspäevast neljapäevani kell 9.00-16.00, reedel kell 9.00-14.00 Hiiumaa Vallavalitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla linn Keskväljak 5a.
5. Kärdla Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.
6. Sõlmida huvitatud isiku esindajaga leping detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmiseks, detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks ning väljaehitamise rahastamiseks.
7. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Kärdla Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla linn Keskväljak 5a) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla linn Keskväljak 5a).

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest

9. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamine või kehtestamata jätmine.



Anu Pielberg
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

**Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Rookopli tn 20 maaüksuse
detailplaneeringu koostamise algatamine
ja keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise“ juurde**

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine.

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kärkla linnas asuval Rookopli tn 20 maaüksusel (katastritunnusega 37101:006:0550, pindalaga 1038 m², sihtotstarbega 100% ärimaa) eesmärgiga muuta Kärkla linna üldplaneeringut (ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala osas).

Planeeringuala näol on tegu Kärkla linnas Rookopli tn 20 asuva ärimaa sihtotstarbega maaüksusega, millel asub kaks hoonet. Kõlvikuliselt koosseisult on kogu detailplaneeringuala muu maa. Rookopli tn 20 maaüksust ümbritseval Keskväljak maaüksusel on kehtiv Keskväljak-Hiiu-Eha-Põllu kvartali detailplaneering, millega ehituskeeluvööndi vähendamist ette ei nähtud. Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneeringu järgi asub Rookopli tn 20 maaüksus ärimaa juhtotstarbega maa-alal ja miljööväärtuslikul alal. Üldplaneeringus on Rookopli 20 nimetatud kui Kärkla linna väärtuslik hoonestus.

Planeeringuala paikneb kogu ulatuses kalda ehituskeeluvööndis.

PlanS § 142 lg 1 p 3 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. kui kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Looduskaitseaduse (LKS) § 35 lg 1 kohaselt on rannal või kaldal ranna või kalda piiranguvöönd; ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ranna või kalda veekaitsevöönd. Sama § lõike 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Lõike 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Kärkla linna üldplaneeringuga on korduva üleujutusala piir määratud ning selleks on põhikaardile kantud veekogu piir.

LKS § 37 lg 1 p 3 kohaselt on ranna või kalda piiranguvööndi laius allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutmeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 50 meetrit.

LKS § 38 lg 1 p 5 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndi laius allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel ja ojal 25 meetrit;

LKS § 40 lg 1 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama § lõike 3 kohaselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi 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 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Sama paragrahvi lõikes 3 sätestatakse, millest lähtutakse veeseaduse paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamisel. KeHJS § 22 lg 6 kohaselt tuleb sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel 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 kohaselt tuleb otsusele lisada asjakohane põhjendus, kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse või jäetakse algatamata käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral. Sama paragrahvi lg 5 sätestab, vähemalt mida peab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus sisaldama.

Keskkonnaamet on 21.02.2022 kirjas nr 6-5/22/1461-2 asunud seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et kuna olemasolev hoonestus Rookopli tn 20 kinnistul jääb vaid paari meetri kaugusele Liivajõest, siis ei ole lubatud planeeringuga kavandada ehitisi Liivajõe lähemale kui praegused hooned, välja arvatud kaldakindlustus ning soovitab kaaluda võimalust hoonestusala nihutamiseks Liivajõest kaugemale.

Arvestades eeltoodut taotletakse Rookopli tn 20 maaüksusele planeeritava hoonestusala osas Keskkonnaametilt Liivajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole esialgsete andmete põhjal vaja teostada.

Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu järgi asub Rookopli tn 20 maaüksus ärimaa juhtotstarbega maa-alal.

Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (**lisa 2**) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Mõju eelarvele puudub.

Kärdla linnas asuva Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Rookopli tn 20 kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 15.12.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Kärdla linna üldplaneering;
- 1.4. Keskkonnaameti 21.02.2022 kiri nr 6-5/22/1461-2.

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloostus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Rookopli tn 20 katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

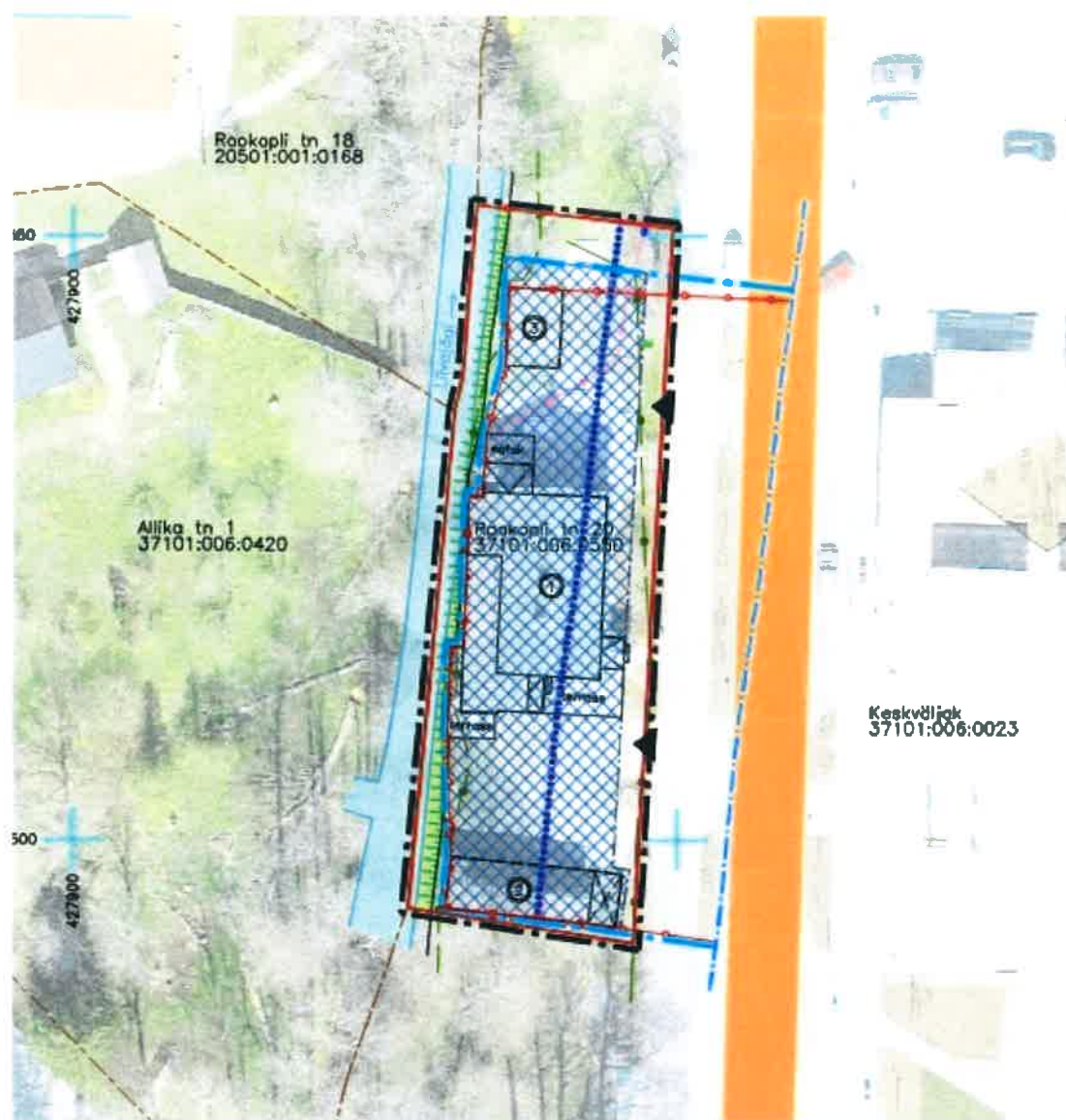
Katastritunnus	37101:006:0550
Planeeritava katastriüksuse suurus	1038 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	ärimaa 100%
Ehitised EHRI andmetel	külalistemaja-restoran (115005784) 205 m ²
	kuur (120530378) 59 m ²
	lammutatud kuur (120530381) 29,3 m ²

Planeeringualale on juurdepääs Rookopli tänavalt. Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi asub Rookopli tn 20 maaüksus kogu ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis ning piiranguvööndis. Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringuga on maa-ala juhtotstarbeks määratud ärimaa. Üldplaneeringu järgi asub planeeringuala miljööväärtuslikul alal ning Rookopli tn 20 hooned on määratud Kärdla linna väärtusliku hoonestuse nimekirja.

Rookopli tn 20 maaüksuse alal kehtib Rookopli tn 20 kinnistu detailplaneering, millega ehituskeeluvööndit ei vähendatud ning kinnistu jääb kogu ulatuses Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse. Kehtiva planeeringu joonisel on märgitud planeeringuaegne väljakujunenud ehitusjoon. Praeguseks on kinnistu põhjaosas asunud abihoone lammutatud ning Rookopli tn 20 kinnistuga piirneval Keskväljaku kinnistul (katastritunnus 37101:006:0023) hooned Liivajõe kalda ehituskeeluvööndis puuduvad, seega moodustub väljakujunenud ehitusjoon ainult Rookopli tn 20 kinnistu siseselt kahe olemasoleva hoone vahel.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Rookopli tn 20 maaüksusele (katastritunnus 37101:006:0550) ehitusõiguse määramine olemasolevate hoonete rekonstrueerimiseks ja uute püstitamiseks (maaüksusel kokku kuni 3 hoonet), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, Liivajõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.



TINGMÄRGID

	PLANEERINGUALA VÄLISPIIR		PLANEERITAV KALDAKINDLUSTUS
	VEEKOGU PIIR		LINNATÄNAV
	KATASTRILISE PIIR		PLANEERITAV JUURDEPÄAS KRUNDILE
	PLANEERITAVA KRUNDI PIIR		OLEMASOLEV 0,4 KV KABELLIIN (kaitsevöönd mõlemal pool liini kaablit 1 m kaugusel)
	PLANEERITAV HOONESTUSALA		OLEMASOLEV SIDE KABELLIIN (kaitsevöönd mõlemal pool liini kaablit 1 m kaugusel)
	OLEMASOLEV KULALISTEMAJA-RESTORAN		KALDA VEEKAITSEVOONDI PIIR (Ulatus Läävajõe kaldal on 10 m veekogu veepiirist)
	OLEMASOLEV KUUR		RANNA JA KALDA EHTUSKEELUVOONDI PIIR (Laius Läävajõe kaldal on 25 m veekogu veepiirist)
	LAMMUTATUD KUURI VUNDAMENT		VAREM VALJAKUJUNENUD EHTUSJOON
			KALDA EHTUSKEELUVOONDI MUUTMISSETPANEK

Joonis 1 Taotlusele lisatud esialgne eskiislahendus

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksusel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega ja mitte planeerida hoonestusala väljakujunenud ehitusjoonest jõe poole. Sihtotstarve ei muutu.

4.2 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele ning säilitama miljööala omapära,

looduslike motiivide ja kultuuriliste vormide väljakujunenud suhte. Planeeringulahenduses kaaluda Rookopli tn 20, kui Kärkla linna väärtusliku hoonestusse kuuluvate hoonete säilitamise või restaureerimise võimalusi. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- tuleb vältida omadustelt või väljanägemiselt piirkonnale võõraid elemente;
- tuleb vältida hoonete püstitamisel tüüpprojekte;
- hoone ehitusalune pindala, kõrgus ja maht peab olema samane naaberkruntide ja muu lähipiirkonna olemasoleva hoonestusega;
- tuleb säilitada väljakujunenud tänavajoon;
- hoonestuse korruselisus põhihoonel on kuni 3 (2 korrust + mansardkorrus), abihoonetel kuni 2, põhihoone suurim lubatud kõrgus 12 m, abihoonetel 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- arhitektuur-ehituslikud lahendused peavad tagama hoone sobitumise olemasolevasse miljöösse;
- detailplaneeringuga määrata hoone katuse tüüp, kalle ja kattematerjalid;
- suurim lubatud ehitisealune pindala määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Rookopli tn 20 maaüksusele on Rookopli tänavalt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõttelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.

4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kärkla Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimiseseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhinnangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	jaanuar-märts 2022
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	aprill-mai 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	juuni-november 2022
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavalla valitsusele ülevaatamiseks, eskiisi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	detsember 2022-jaanuar 2023
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	veebruar-märts 2023
Detailplaneeringu vastu võtmine	aprill-mai 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	juuni-august 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	september 2023
Riigihalduse ministri poolne detailplaneeringu heakskiitmine	oktoober-november 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	detsember 2023

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Kavandatav tegevus ei mõjuta Natura 2000 võrgustiku ala, kuid mõjutab mingil määral ranna ja kalda kaitse-eesmärke. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Elektrilevi OÜ
- Telia Eesti AS
- AS Kärkla Veevärk

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

Planeeringu menetlusse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Allika tn 1

37101:006:0420

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kardla@hiiumaa.ee).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeameti, Keskkonnaameti ja tehnovõrkude valdajatega.

Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab riigihalduse minister.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kardla@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Keskväljak 5a, Kärkla linn, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Triin Masing

ehitusspetsialist

triin.masing@hiiumaa.ee

Mai Julge

maaspetsialist

mai.julge@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Kärkla linnas Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Rookopli tn 20 kinnistu omaniku poolt 15.12.2021 Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Kärkla linnas Rookopli tn 20 maaüksusele (katastritunnus 37101:006:0550; üldpind 1038 m², sihtotstarve 100% ärimaa) määrata ehitusõigus ärihoone ja abihoonete rekonstrueerimiseks ning püstitamiseks, haljastuse ja heakorra põhimõtted ja keskkonnanõuanded, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus, vajadusel servituudialad ning arhitektuursed tingimused hoonetele. Planeeringuala hõlmab tervet Rookopli tn 20 maaüksust.



Joonis 1. Planeeringuala, Rookopli tn 20 maaüksus (väljavõte Maa-ameti kaardist)

Kärkla Linnavolikogu 21.06.2012 määruse nr 35 „Kärkla linna üldplaneering“ järgi asub Rookopli tn 20 maaüksus ärimaa juhtotstarbega maa-alal.

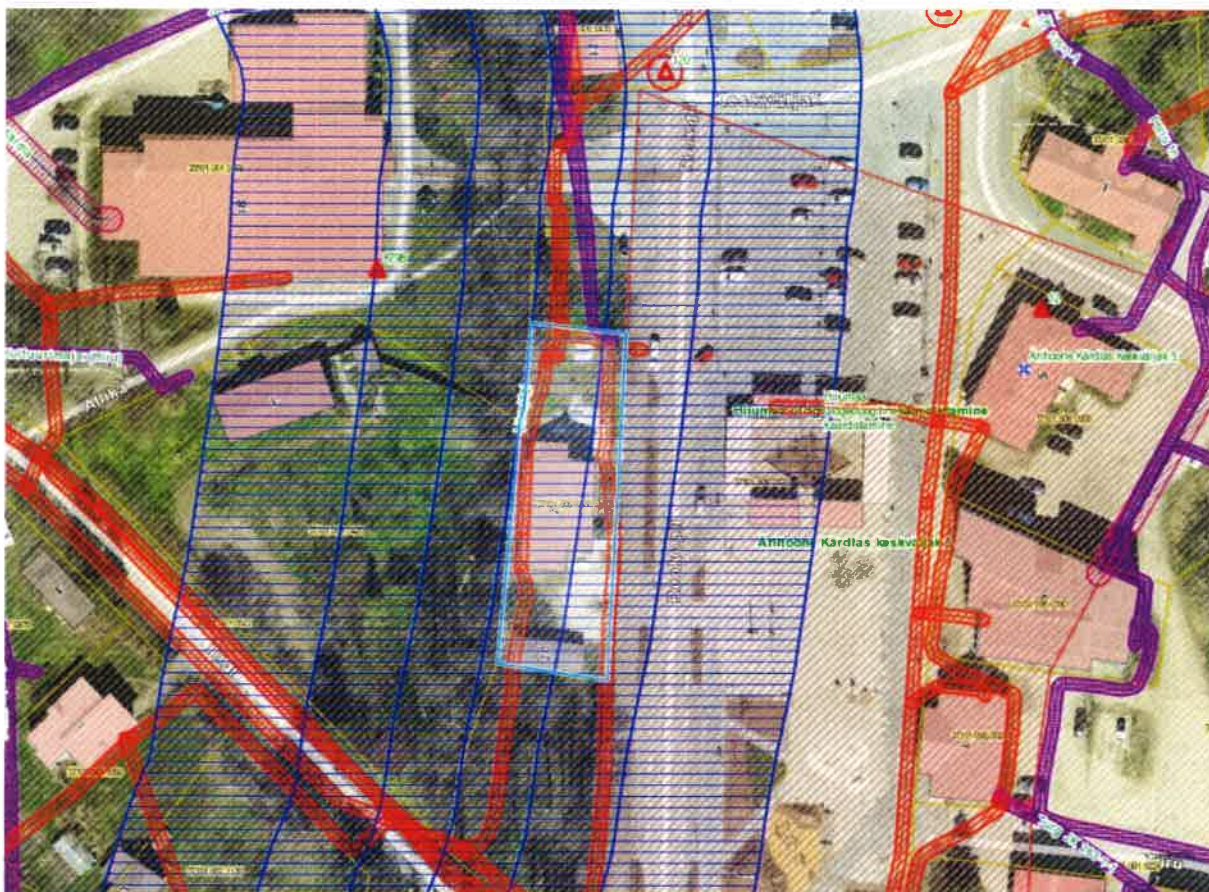
Rookopli tn 20 maaüksuse alal kehtib Rookopli tn 20 kinnistu detailplaneering, millega ehituskeeluvööndit ei vähendatud ning kinnistu jääb kogu ulatuses Liivajõe kalda ehituskeeluvööndisse. Kehtiva planeeringu joonisel on märgitud planeeringuagene väljakujunenud ehitusjoon. Praeguseks on kinnistu põhjaosas asunud abihoone lammutatud ning Rookopli tn 20 kinnistuga piirneval Keskväljaku kinnistul (katastritunnus 37101:006:0023)

hooned Liivajõe kalda ehituskeeluvööndis puuduvad, seega moodustub väljakujunenud ehitusjoon ainult Rookopli tn 20 kinnistu siseselt kahe olemasoleva hoone vahel.

Rookopli tn 20 maaüksuse planeeritud hoonestusala jääb kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu üheks ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab Kärda linna üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist.

Rookopli tn 20 maaüksus piirneb omavalitsusele kuuluvate Keskväljak ja Rookopli tn 18 ning eraomandis oleva Allika tn 1 kinnistutega. Maaüksusel asub kaks hoonet.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb Rookopli tn 20 maaüksus kogu ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndisse ning piiranguvööndisse.



Joonis 2. Kitsendused Rookopli tn 20 maaüksusel (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist)

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt võib avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja kui koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest (planeerimisseaduse §124 lõige 6 ja §142 lõige 6).

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

Kärda Linnavolikogu 21.06.2012 määruse nr 35 „Kärda linna üldplaneering“ järgi asub Rookopli

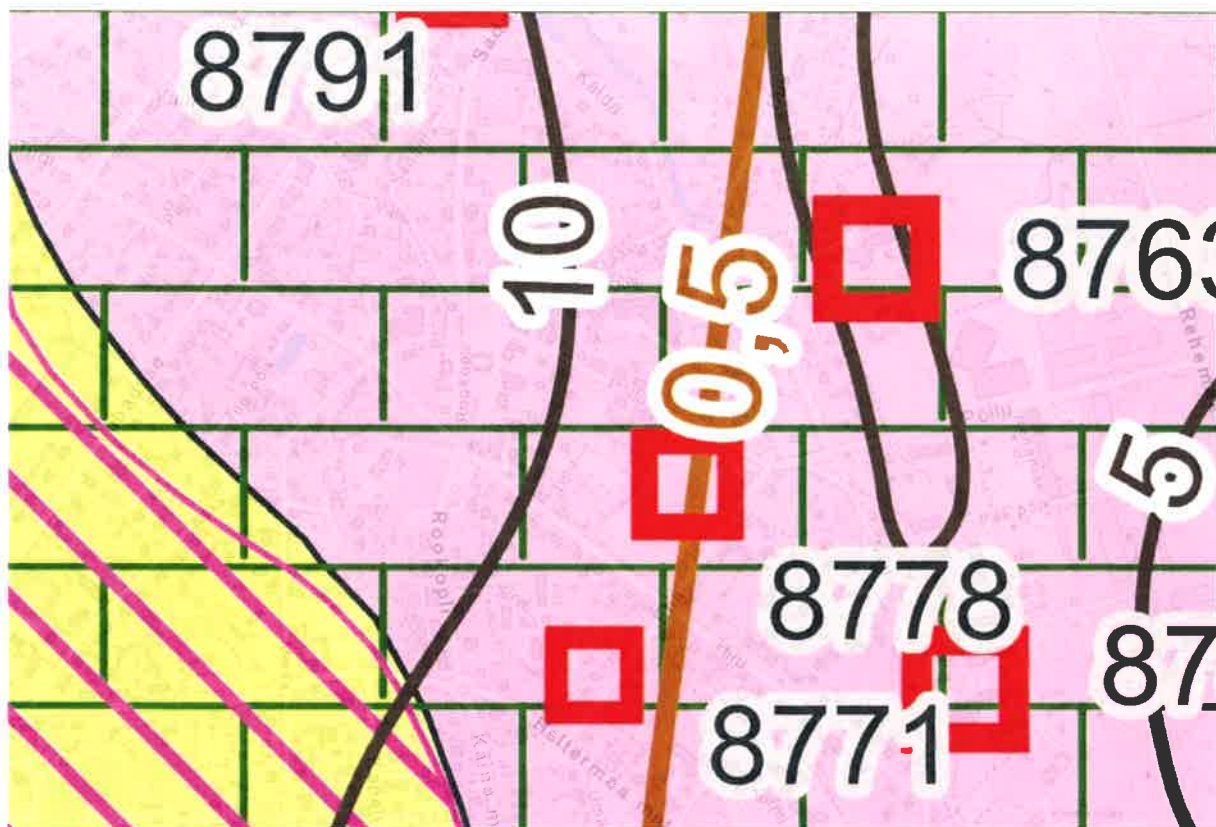
tn 20 maaüksus ärimaa juhtotstarbega maa-alal.

Kõlvikuliselt koosseisult on kogu detailplaneeringuala muu maa. Maaüksusel asub kaks hoonet. Rookopli tn 20 maaüksust ümbritseval Keskväljak maaüksusel on kehtiv Keskväljak-Hiiu-Eha-Põllu kvartali detailplaneering, millega ehituskeeluvööndi vähendamist ette ei nähtud.

Planeeritava alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Tegemist on kesklinna piirkonnaga, kus hoonestuse moodustavad valdavalt ärihooned.

Planeeringu hoonestusala täpne asukoht selgub planeeringumenetluse käigus ja koostöös ametiasutustega ning jääb umbes 3 m kõrgusele merepinnast, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Rookopli tn 20 maaüksus jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alale.



Põhjavee kaitstuse klass

- Kaitsmata ala
- Nõrgalt kaitstud ala
- Keskmiselt kaitstud ala
- Suhteliselt kaitstud ala

Joonis.3. Põhjavee kaitstuse kaart (väljavõte Hiiumaa geoloogilisest kaardist)

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme ja energia mahukus, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse ja hoonestusala määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse Rookopli tn 20 maaüksusele kuni 3 hoonet. Keskväljaku piirkonnas asuvad valdavalt ärihooned. Tulenevalt looduskaitseadusest on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine,

ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Rookopli tn 20 maaüksus paikneb Kärkla keskväljakul, mis on tihedalt asustatud. Maaüksusel asub kaks hoonet, mis moodustavad välja kujunenud ehitusjoone. Uusi hooneid ning olemasoleva hoone laiendusi ei planeerita välja kujunenud ehitusjoonest jõe poole, mistõttu võib eeldada, et planeeringulahenduse ellu viimine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda ega kahjusta kalda kaitse-eesmärke.

3.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suurened ehitustegevuse käigus, mis on ajutine. Edaspidine uue või rekonstrueeritava ärihoone ekspluateerimine müratasest eelduslikult ei suurenda, sest ka praegu toimub seal äritegevus. Hoone laiendamise ja klientide arvu suurenemisega võib väikses mahus suurened jäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Maaüksuse asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal. Veevarustus ja kanalisatsioon on krundil lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Avariilukordade tekkimise tõenäosus on minimaalne. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Rookopli tn 20 maaüksus ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Maaüksus paikneb kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Omaniku esitatud taotluse põhjal on hoonestusala planeeritud olemasolevale ehitusjoonele, mistõttu kalda kaitse-eesmärkidele olulist negatiivset mõju ei ole.

3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Rookopli tn 20 maaüksus ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Detailplaneeringulahenduste mõju Natura 2000 võrgustikuga aladele puudub.

Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi järgi asub Rookopli tn 20 maaüksus kogu ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Mõju kalda-alale on välja toodud eelmises punktis.

3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnaelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmete või mürataseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Planeeringuga kavandatakse rajada üks äritegevuseks suunatud hoone ning kaks abihoonet, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna hoonestusala kavandamisel on arvestatud piirkonna hoonestust ja kalda kaitse-eesmärke.

Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Rookopli tn 20 maaüksuse detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Triin Masing
ehitusspetsialist