|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Linnumäe küla Kasela kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega jäetakse algatamata Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringut muutva Kasela kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.**

**1. Olemasolev olukord**

1.1 Kasela kinnistu asub Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa 50%.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvat Kasela kinnistut katastritunnusega 63901:001:1047, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 39995 m². Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist loodusliku rohumaaga (39995 m²). Ala on olnud kasutusel hobuste karjamaana, osaliselt kaetud kadakatega. Ala ei kuulu PRIA põllumassiivide hulka.

1.3. Maaüksusele juurdepääsuks on riigimaanteelt (12111 Rehemäe tee) rajatud üks mahasõit.

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) ca 2,3 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

1.5. Eesti Geoloogiateenistuse andmetel asub Kasela katastriüksus suures osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, ainult katastriüksuse kagunurk jääb keskmiselt kaitstud põhjaveega alale.

**2. Hiiu maakonnaplaneering 2030+**

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringuala linnalise asustusega alal, suures osas väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 37) ja II klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik), mille üheks esteetiliseks väärtuseks on looalade rikkalik taimestik, loodusväärtuseks asjaolu, et Linnumäe piirkonnas formeerub suur osa Kärdla põhjaveest, maastik on peamiselt väärtustatud Kärdla elanike poolt ja väärtuslik Kärdla puhkealana. Hooldussoovituseks on hoida kasutusel säilinud põllu- ja rohumaid külades.

**3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla üldplaneeringu muutmise põhjendused**

Konsept Arhitektuuribüroo OÜ esitas 07.07.2025 Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu koostamise jätkamiseks üldplaneeringut muutvana, et kavandada üldplaneeringujärgsele väikeelamumaale detailplaneeringu eskiisis kavandatud korterelamuid. Taotlusele on lisatud taotlust kajastav eskiis. Taotlust on põhjendatud järgnevalt: *Käesoleva DP lahendusega soovime muuta üldplaneeringut, kuna esitatud lahendus loob nii ruumiliselt, liiklusloogiliselt kui ka sotsiaalselt sobivama keskkonna Kärdla linna sissesõiduala kujundamisel. Detailplaneering on planeeritud loogilise, tihedalt seotud väikelinna kvartali põhimõttel – ärihooned, kodud, park ja jalutuskäigud kõik 5–10 minuti kaugusel üksteisest. Korterelamud toetavad ideed “kõik vajalik käeulatuses” – töö, teenused ja mugavas linnaruumis. Arvestades Hiiumaa rahvastiku vananemist ja noorte inimeste väljavoolu, on oluline luua atraktiivseid ning soodsaid eluasemeid, mis soodustavad jäämist või tagasitulekut saarele – väikse mõõtmelised korterelamud on selleks hea lahendus. Kompaktne hoonestus, läbimõeldud haljastus ning hea ühendus olemasolevate ja kavandatavate jalakäigu- ja kergliiklusteedega toetavad kestlike eluviise ning võimaldavad liikumist jalgsi ja rattaga. See omakorda aitab vähendada autotranspordi vajadust ning kujundada Kärdla servaalal kaasaegne ja keskkonnasäästlik elu- ja ärikeskkond.*

Taotletav detailplaneeringu koostamise eesmärk on Kasela kinnistul ehitusõiguse määramine lisaks ärihoonetele uute korterelamute rajamiseks ja Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suursadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu järgse pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe muutmine korterelamumaaks. Kavandatavate korterelamute maksimaalne ehitisealune pind on 540 m², kõrgus 9 m ja maapealsete korruste arv 2.

Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa 50%. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks Linnumäe küla piirkonna väikeelamute alal 0,3 ha.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringu kohaselt asub Kasela katastriüksus perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärdla linna sisenemist, tiheasustuse algust. Segahoonestusega maa-ala on funktsionaalselt mitmekesine piirkond või tänavaäärne hoonestusala, kus on põimunud erinevat tüüpi funktsioonid. Segahoonestusalale on lubatud nii ühepere- kui korterelamud, samuti teenindus- ja ärihooned. Üldplaneeringuga on plaanis teha ka ettepanek linna piiri nihutamiseks Rehemäe teeni, mille tulemusena jääb arendatav ala tiheasustuse piiridesse. Koht on hästi vaadeldav ning sellele kavandatavad ehitised jäävad oluliselt kujundama Kärdla miljööd. Üldplaneeringuga kavandatakse Kärdlasse sissesõidu ilmet selliselt, et esiplaanil oleksid hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, järele aimates väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Eesmärgiks on luua inimmõõtmelise ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand. Koostatava üldplaneeringu eelnõus on kavandatud Rehemäe tee ja Heltermaa maantee vahele jääv kolmnurkne osa koos sinna jääva kadastikuga (ca 0,4 ha) jätta avalikult kasutatavaks haljasalaks.

Arendaja, olles alustanud detailplaneeringu koostamist, on leidnud, et pigem on nõudlus atraktiivsete ja soodsate eluasemete järele ning soovib kavandada väikesemõõtmeliste korterelamutega elamuala äri- ja teenindushoonete lähedusse.

Arvestades Kärdla linnas kasvava vajadusega kaasaegsete elamispindade järele, olemasolevate tehnovõrkudega ja koostatavas üldplaneeringus kavandatuga, on kehtiva üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine pere- ja ridaelamumaast korterelamumaaks selles asukohas põhjendatud.

**4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise põhjendused**

Kasela kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju. Eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Keskkonnaamet on …2025 kirjas nr … seisukohal, et ……….

Maa- ja Ruumiamet on ….2025 kirjas nr … seisukohal, et ………..

Transpordiamet on …2025 kirjas nr … seisukohal, et ……..

Päästeamet on …. 2025 kirjas nr … seisukohal, et ……….

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

**5. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud, kuid vahetus läheduses on kehtestatud 4 detailplaneeringut. Hausma-Linnumäe puhkeala detailplaneeringu ning Sopiniidi ja Vesiroosi kinnistute detailplaneeringuga on piirkonda kavandatud peamiselt elamuid, kuid ka kaubandus-, toitlustus- ja teenindushooneid, mis oma mõõtudelt ja iseloomult järgivad pigem väikeelamute iseloomu. Rehemäe ja Nurme detailplaneeringute alusel rajatud kaubanduskeskus ja tankla ei lähtu samadest keskkonna väärtustest, kuid nende mõju piirkonna iseloomu kujundajatena saaks uute arendustega leevendada, eriti arvestades asjaolu, et need ei jää linna sissesõidul enam esimesteks ehitisteks.

**6. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada katastriüksus kuni seitsmeks äri- ja korterelamukrundiks, määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja eluhoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad, vajalikud servituutide alad, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning kujundada 0,4 ha suurune pargiala Rehemäe tee ja Heltermaa-Kärdla-Luidja maantee vahele jääva (eskiisis märgitud krundi nr 7 kagunurgas) kavandatava toitlustuskoha ja maanteede vahele.

**7. Detailplaneetingu menetlus**

**7.1 detailplaneeringu algatamine**

Hiiumaa Vallavalitsus algatas 05.07.2023 korraldusega nr 377 Kasela kinnistu detailplaneeringu koostamise. Planeeringu eesmärgiks oli Kasela kinnistule ehitusõiguse ja ehitustingimuste määramine äri- ja eluhoonete püstitamiseks, hoonetele arhitektuursete tingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride määramine ning tiheasustusalale sisenemisel keskkonna loomine, n-ö „Kärdla näo“ kujundamine. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes kehtivast Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringust, mille kohaselt asub Kasela kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt pere- ja ridaelamumaaks ja osaliselt pere- ja ridaelamumaa 50% ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa 50%.. Detailplaneeringut on asutud koostama.

**7.2. eskiisi kooskõlastamine**

Kasela kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtade p 4.2 oli nõutud: *Planeeringuga määrata eskiisis märgitud kruntidele 6 ja 7 hoonete paiknemiseks kohustuslik ehitusjoon hoonestatava ala Heltermaa maantee poolsele küljele, arvestades vajadusega luua uute arendustega inimmõõtmelise linnatänava meeleolu jätkumine kuni uue kavandatava linnapiirini. Tänavaruum peab olema kompaktne, vahemaad lühikesed, liikumised turvalised, piisavalt ruumi peab olema jäetud haljastusele. Autoga pääsud hooneteni anda hoonete põhjapoolselt küljelt ning vältida kergliiklustee ja hoonete vahelisele alale autode lubamist. Uued hooned peaksid paiknema kergliiklustee lähedal ning jätkama sama maantee ääres veidi kaugemal olevate hoonete paiknemise loogikat, st sõidutee servast fassaadid ca 15-20m kaugusel). Lähedal asuva ärihoone (Selver) paiknemisest mitte lähtuda.*

*Mujal Eesti piirkondades suhteliselt laialt levinud äärelinnale iseloomuliku tänavaruumi loomine ei ole lubatud (laiad tänavad, avarad parklad, suuregabariidilised hooned tänava suhtes tagasiastega, tummad ja ühetaolised fassaadid, jalakäijate hoonetesse sisenemise teekonna korduv ristumine autoliiklusega jmt).*

30.05.2025 esitatud eskiisis on kruntide 6 ja 7 hoonestusala määratud riigimaantee (Heltermaa-Kärdla-Luidja tee) teekaitsevööndini (30 m sõiduraja välimisest servast), kuid ärihooned paigutatud Selveriga ühele joonele ja külastajate juurdepääs ärihoonetele koos parklatega on kavandatud kergliiklustee ja hoonete vahelisele alale, mis on vastuolus lähteseisukohtades nõutuga. Ärihoonete esised haljasalad tõstaks paremini ja väärikamalt esile hoone fassaadi ja sissepääse ning looks jalakäijatele turvalise liikumistee. Ühtlasi meelitaks kergliiklusteele lähemal olevad äride aknad kergemini äridesse sisse astuma, kui teisel pool parkimisala olevad fassaadid. Samuti väheneb ärihoonete nihutamisega krundi sügavusse võimalus ärihoonete ja kavandatavate korterelamute vahelisele alale kõrghaljastusega puhvri rajamiseks, et vähendada võimalikku häiringut.

07.07.2025 kirjas on esitatud planeerija ja omaniku ühised põhjendused lähteseisukohtades toodud nõudest mittekinnipidamise kohta: *Ärihooned on planeeritud Kasela kinnistu detailplaneeringus kõrval kinnistul paikneva Selveri hoonega ühele joonele selleks, et moodustada turvaline keskkond nii jalakäijatele kui ka autoga liiklejatele. Hooned on kahepoolse ligipääsuga – eesküljel külastajad ja tagaküljel logistika (kaubikud). Pakutud lahenduse olulisim eelis seisneb liiklusvoogude eristamises. Raskeliiklus ja logistikaga seotud liiklus on hoonete tagaküljel ning igapäevane külastajaliiklus hoonete esiküljel, mis aitab maksimaalselt vältida konfliktseid ristumisi jalakäijate ja suuremate sõidukite vahel. See suurendab oluliselt turvalisust, eriti kergliiklejaile, lastele ja eakatele. Esikülg muutub aktiivseks fassaadiks, moodustades parema ja inimsõbralikuma avaliku ruumi koos rohevõrgustiku ja kergliiklusteega. Planeeritud kahepoolne ligipääs ärihoonetele tagab, et hooned avanevad nii maantee kui elamukvartali suunas. See aitab vältida „tagahoovi“ tüüpi fassaade maantee ääres ning loob Kärdla sissesõidule sobiva esindusliku ja kutsuva ilme. Planeeringulahenduses on ette nähtud, et maanteeäärne haljasala kujundatakse visuaalselt selgelt äratuntavaks linna "väravaks" – arhitektuurselt läbimõeldud maamärgina, mis tähistab Kärdla algust. Detailplaneeringus hoonete joondamine Selveriga ühele joonele võimaldab samuti ka efektiivsemat ja tõhusamat krundijaotust, kus ärihoonete, elamute ja maantee vahele jääb rohevõrgustikuga puhvertsoon.*

Vallavalitsus on 23.07.2025 kaalunud esitatud eskiisi ja lähteseisukohtades nõutu vastuolusid ja pidanud võimalikuks tegema järeleandmisi lähtetingimustes, kuna vallavalitsuse hinnangul avalik huvi - kaasaegsed eluruumid ja äripinnad, kaaluvad selle üles. Vallavalitsus on pidanud põhjendatuks detailplaneeringus kohustusliku ehitusjoone määramata jätmist, et võimaldada ärihoonete vabamat paigutust krundil ning külastajate juurdepääsu võimaldamist ärihoonetele lõunapoolsest küljest, et eraldada külastajate ja ärihooneid teenindavate suuremate veokite liiklusvood.

**7. Õiguslikud alused**

Planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 142 lg 1 p 3 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.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja

Mai Julge

planeeringuspetsialist

28.07.2025