|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse korralduse „Randrähni detailplaneeringu koostamise algatamine“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Hausma külas asuva Randrähni kinnistu detailplaneering.**

**1.** **Olemasolev olukord**

1.1  Randrähni kinnistu asub Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Randrähni katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on pere- ja ridaelamumaa 50% ning looduslik haljasmaa 50%.

1.2  Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Hausma külas asuvat Randrähni kinnistut katastritunnusega 63901:001:1400, olemasoleva sihtotstarbega elamumaa 100% ja pindalaga 2690 m². Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist metsamaaga.

1.3. Maaüksusele juurdepääsuks riigimaanteelt (12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee) on olemasolev pinnastee munitsipaalomandis oleval Röösnametsa kinnistul.

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) *ca* 1,5 km kaugusel, teisel pool Kärdla linna, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

1.5 Maa-ameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi alusel on Randrähni kinnistu edelaosas kaitsmata, ülejäänud kinnistu osas nõrgalt kaitstud põhjavesi. Röösnametsa kinnistule on rajatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrass koos Randrähni kinnistu liitumisvõimalusega.

**2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ilusa teelõigu läheduses ja lennuvälja kõrguspiirangute alal. II klassi väärtusliku maastiku (Kärdla – Hausma – Heilo ranniku- ja metsamaastik) põhiliseks ajalooliseks väärtuseks on Kärdla surnuaed ja vana paemurd, mille üheks esteetiliseks väärtuseks on mere lähedus, loodusväärtuseks asjaolu, et ala sisaldab Eesti mastaabis suhteliselt haruldasi lookuusikuid, maastik on peamiselt väärtustatud Kärdla elanike poolt ja väärtuslik Kärdla puhkealana. Hooldust vajab eelkõige tee ja ranna vaheline ala, kus tuleks harvendada männikuid ja kadastikke ning võimalusel karjatada loomi, et säilitada vaateid merele. Võimalusel hoida kasutusel säilinud põllu- ja rohumaid külades. Loometsi võiks majandada püsimetsana või vähemalt vältida >2 ha suurusi lageraieid.

Ilus teelõik tähendab, et teelt vaadeldav maastik on kaunis ja vaheldusrikas. Seepärast tuleb senisest märksa rohkem pöörata tähelepanu teeäärsete maastike kujundamisele ja hooldamisele.

**3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering**

Randrähni katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Randrähni katastriüksus detailplaneeringu kohustusega maal, mis on pere- ja ridaelamumaa 50% ning looduslik haljasmaa 50%, täiendavaid pinnaseuuringuid vajaval alal. Üldplaneeringuga on ehitusõigust omava uue krundi suuruseks Hausma küla sisemaal ja lagedal alal kuni Leemendi kinnistuni 0,5 ha. Randrähni katastriüksus, sihtotstarbega elamumaa, on moodustatud 01.04 1997. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu mõistes uue krundiga. Üldplaneeringuga on vähendatud ranna ehituskeeluvööndit nii, et see ulatub planeeringuala lähipiirkonnas riigimaanteeni (12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama tee) ja Randrähni katastriüksus asub väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringuga kavandatav ei lähe vastuollu kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

**4. Kehtivad detailplaneeringud**

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud, kuid piirneval alal on kehtestatud Hausma-Linnumäe puhkeala detailplaneering (kehtestatud 31.08.2010) ja 63901:001:1300 kinnistu detailplaneering (kehtestatud 22.05.2007).

Hausma-Linnumäe puhkeala detailplaneeringuga on määratud Röösnametsa krundil olev pinnastee planeeritava teeservituudiga alaks juurdepääsuks Randrähni kinnistule. Samuti on detailplaneeringus näidatud Röösna reoveepuhasti kuja, mis ulatub osaliselt Randrähni kinnistule. Hausma-Linnumäe puhkeala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) aruandes on kajastatud üldplaneeringus märgitud võimalikust prügi ladestuskohast tulenevat mõju. KSH aruandes on nenditud, et kui prügi ladestamine sellel alal üldse toimus, pidi see olema lühiajaline, lokaalne ja on tänasel päeval raskesti tuvastatav. KSH aruandes on jõutud järeldusele, et on piisav, kui maaomanik enne ehitusprojekti heakskiitu teostab pinnase sondeerimist ehitistest mõjutataval alal ja kohustub tööd koheselt katkestama, kui prügilademeni jõutakse ehitamise käigus.

63901:001:1300 kinnistu detailplaneeringuga on määratud piirneva Ingli kinnistu (63901:001:1300, pindala 2698 m², sihtotstarve elamumaa) ehitusõigus elamu ja kuni 3 abihoone rajamiseks. Detailplaneeringuga ei seata kitsendusi Randrähni kinnistule.

**5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringuga kavandatakse määrata katastriüksusele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

**7. Detailplaneeringu menetlus**

7.1  Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 30.10.2023 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Hausma küla Randrähni (katastritunnus 63901:001:1400, üldpind 2690 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksusel.

7.2. Transpordiamet on ….2023 kirjas nr …. esitanud oma lähteseisukohad, mis tulenevad piirnevast 12165 Kärdla-Hausma-Lennujaama teest ja Kärdla lennuvälja lähiümbrusest.

**8. Õiguslikud alused**

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 § 130 lõike 1 kohaselt võib planeerimisalase tegevuse korraldaja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise või planeeringu koostamise tellimise üleandmiseks. Planeerimisalase tegevuse korraldaja ei või halduslepinguga üle anda planeeringu koostamise korraldamist ja planeeringu koostamisel vajalike menetlustoimingute tegemist.

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

Eelnõu ja seletuskirja koostaja

Mai Julge

maaspetsialist

29.06.2023