

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse  
„Kärdla linna Pikk tn 5 kinnistu  
detailplaneeringu koostamise algatamine ja  
keskkonnamõju strateegilise hindamise  
algatamata jätmise“ juurde

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

1.1 Pikk tn 5 kinnistu asub Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub eelnimetatud kinnistu pere- ja ridaelamu maal, väärtuslikul maastikul ning miljööväärtuslikul alal ja detailplaneeringu kohustusega alal ja osaliselt kalda ehituskeeluvööndis, kus lubatud elamukrundi suurus on minimaalselt 1500 m<sup>2</sup>.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Pikk tn 5 kinnistut katastritunnusega 20501:001:0934, maa-ameti andmetel sihtotstarbeta maa 100%, eraomandis, pindalaga 1003 m<sup>2</sup>. Kinnistu on hoonestamata, osaliselt võsastunud.

1.3 Juurdepääs krundile planeeritakse Pikk tänavalt (20501:001:0716).

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 I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Maakonnaplaneeringu kohaselt omavad Kärdla linna väärtuslikul maastikul ajaloolis-kultuurilist väärtust hästi säilinud 20. sajandi alguse tänavavõrk, säilinud 19. sajandi lõpu ja 20. sajandi esimese poole hoonestus, Kärdla kirik; Linna- ja Rannapark, väga kaunid ja hästi hooldatud Kärdla vanemad aedlinnaosad koos parkidega, arteesia surveiline vesi kui haruldane loodusnähtus, Linna- ja Rannapark, Nuutri jõgi, Liiva jt ojad, alleed, linnaelanike poolt väärtustatud alad.

## **3. Kärdla linna üldplaneering**

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistule määranud juhtfunktsiooniks pere- ja ridaelamu maa ning paikneb I klassi väärtuslikul maastikul, miljööväärtuslikul alal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Planeeringualale ulatub Liivajõe ehituskeeluvöönd ja väljakujunenud ehitusjoon. Üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suurus 1500 m<sup>2</sup>.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve (EV), kus on lubatud üksikelamu (ühele leibkonnale kavandatud), kaksikelamu (kahele leibkonnale kavandatud), kahe korteriga elamu, ridaelamu ning muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maakasutus. Väikeelamu maa-alal ja selle lähiümbruses korterelamu arendamisel peab arvestama olemasolevate elamualade väljakujunenud privaatsustasemega.

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

Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, 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 tihedalt asustatud alaga, kus korterelamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on oma 30.07.2024 kirjas nr 6-5/24/15792-2 seisukohal, et menetletava Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

## **5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Pikk tn 5 kinnistule ehitusõiguse määramine üksikelamu ja ühe abihoonete püstitamiseks, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, krundile sihtotstarbe määramine.

Kärdla linna üldplaneeringu kohaselt on minimaalseks elamukrundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest planeeritakse ehitusõiguse määramine (elamule ja abihoonetele) väiksemale krundile, kui üldplaneeringus lubatud.

Planeeritav ala asub kitsa tänava ääres, eramajade piirkonnas, Liivajõe vahetus läheduses. Piirnevatel ja lähialal paiknevatel kinnistutel on Kärdlale omased madalad puidust üksikelamud, paariselamud kui ka kahekordsed puidust kortermajad. Piirkonnas on ajalooliselt väiksemaid krunte. Kruntide suurus jääb vahemikku 646 m<sup>2</sup> kuni 2830 m<sup>2</sup>. Planeeringuga kavandatud elamukrunt sobitub piirkonna juba väljakujunenud keskkonda ning aitab kaasa võsastunud ja kasutamata krundi korrastamiseks ja planeerimiseks ja linnaruumi sobitamiseks. Nii kehtiva kui ka koostatava üldplaneeringuga on Pikk tn 5 juhtotstarbeks määratud elamumaa. Hooned tuleb hoolikalt sobitada väljakujunenud keskkonda ning arvestada tuleb väljakujunenud ehitusjoonega, privaatsuse tagamisega ja muude kitsendustega. Planeeringulahendus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja Kärdla linna üldplaneeringu muumine on põhjendatud.

## **6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 18.07.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet 30.07.2024 kirjas nr 6-5/24/15792-2 esitas seisukohta Kärdla linna Pikk tn 5 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 28.08.2024 kirjas nr 14-373575-1 avaldas arvamust Kärdla linna Pikk tn 5 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 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 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 planeeringuspetsialist