



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

20. oktoober 2022 nr 78

Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 4 lg 2¹, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 126, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 1 ning lg-te 2, 4, 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel ja arvestades otsuse lisas toodud kaalutlusi ning Keskkonnaameti 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 esitatud seisukohta

1. Algatada Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvate Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamine.
2. Kinnitada Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1.
3. Jätta algatamata Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.
4. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Pühalepa Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Tempa küla Vallamaja) ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a).
5. Anda detailplaneeringu finantseerimise õigus huvitatud isikule.
6. Avaldada detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Hiiumaa valla veebilehel ja ajalehes Hiiu Leht ning esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes.
7. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul algatamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.
8. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega on võimalik tutvuda tööajal Pühalepa Osavalla Valitsuses (Vallamaja, Tempa küla, Hiiumaa vald) ja Hiiumaa valla veebilehel.
9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. 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
„Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu
algatamine ning keskkonnamõju strateegilise
hindamise algatamata jätmise“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut muutva Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).

1. Olemasolev olukord

1.1. Ojapõllu ja Kliiniku kinnistud asuvad Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Ojapõllu kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal, osaliselt perspektiivsel kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maal, osaliselt puhke- ja virgestusmaal, ning Kliiniku kinnistu detailplaneeringu kohustusega kaubandus-, teenindus- ja büroofoonete maal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suurusks 0,5 ha.

1.2. Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Linnumäe külas asuvaid Ojapõllu (katastritunnus 63901:001:0366, olemasolev sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,21 ha) ja Kliiniku (katastritunnus 20501:001:1527, olemasolev sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 494 m²) kinnistuid. Ojapõllu kinnistu on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paiknevad Ojapõllu kinnistul tall (ehitisregistri kood 120259816), loomakliinik (120833233) ja hobuste väliboksid (220796661). Kliiniku kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb detailplaneeringuala suures osas looduslikust rohumaast (1,99 ha), vähem on haritavat maad (0,84 ha), muud maad 1,03 ha) õuemaad (0,28 ha) ja metsamaad (0,12 ha).

1.3. Maaüksustele juurdepääsuks on avaliku kasutusega eratee (6390488 Talli tee).

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Tareste loodusala) ca 2,4 km kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale puudub.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asuvad Ojapõllu ja Kliiniku kinnistu osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal (boniteet 30).

3. Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmise põhjendused

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 27.04.2010 otsusega nr 60 kehtestatud Pühalepa valla keskosa üldplaneeringut, muutes puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbe elamumaaks.

Maa-ala juhtotstarbe muutmise on põhjendatud, sest Kärkla lähialal paiknev maa-ala on elamuehituseks sobilik, ala arendamisel saab osaliselt ära kasutada olemasolevat avaliku kasutusega juurdepääsuteed ning varasemalt rajatud tehnovõrke. Maa-ala kasutuselevõtt elamualana ei riku looduslikku kooslust, alal ei kasva metsa ega kõrghaljastust, mida peaks raadama. Kuna planeeritud täisehituse maht jääb keskmiselt 5% ringi, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale. Detailplaneeringus arvestatakse 4 m laiuse kallasrajaga, et oleks tagatud vaba liikumine Nuutri jõe kaldal.

4. KSH algatamata jätmise põhjendused

Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna osaliselt jätkatakse senist tegevust, uute elamukruntide moodustamisel arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning planeeritud täisehituse maht on keskmiselt 5%.

Keskkonnaamet on oma 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 asunud seisukohale, et eeldatavalt ei kaasne Ojapõllu ja Kliiniku kinnistute detailplaneeringu ellu rakendamisega olulist keskkonnamõju, mistõttu KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu KSH algamiseks.

5. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib Pühalepa Vallavalitsuse 28.06.2017 korraldusega nr 201 kehtestatud Ojapõllu maaüksuse detailplaneering (AA Arhitektid OÜ töö nr DP16-06).

6. Detailplaneeringuga kavandata

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeringuala maaüksused viieks eraldiseisvaks krundiks:

- ligikaudu 0,7 ha suurune krunt, mille hoonestuseks kavandatakse loomakliinik koos laiendusega, kliinikut teenindavad abihooned, loomade varjupaik ning laohoone;
- ligikaudu 1,8 ha suurune krunt, kuhu on kavandatud ratsutamis- ja võistlusväljakut teenindav hoone ja võimalused tallihoone laiendamiseks ning uute abihoonete püstitamiseks;
- kolm ligikaudu 0,56-0,59 ha suurust elamukrunti, millele püstitatakse elamud koos abihoonetega.

7. Detailplaneeringu menetlus

7.1. Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 02.08.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Linnumäe külas asuvatel Ojapõllu ja Kliiniku katastriüksustel.

7.2. Põllumajandus- ja Toiduamet on 25.08.2022 kirjas nr 6.2-6/9123-1 andnud oma lähteseisukohad tulenevalt katastriüksusel asuvast Paluküla maaparandussüsteemi ehitisest (maaparandussüsteemi kood/ehitise kood 7116400020010/001).

7.3. Keskkonnaamet on 05.09.2022 kirjas nr 6-5/22/15373-2 esitanud tähelepanekud tulenevalt kaitsealuse loomaliigi elupaigast ja Nuutri jõe ehituskeeluvööndist, millega palub planeeringu koostamisel arvestada.

8. 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.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu juhtotstarbe muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muu 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. 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 (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

PlanS § 4 lg 2¹ kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja ehitusprojekti koostamise aluseks oleva planeeringu tellimise ja sama paragrahvi lõike 2 punktis 5 nimetatud mõjude hindamise kulude kandmiseks sõlmida lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga.

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.

Arvestades eeltoodut, on Hiiumaa Vallavolikogule esitatud kehtestamiseks otsuse eelnõu „Ojapõllu ja Kliiniku detailplaneeringu algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“.

Mai Julge

Pühalepa Osavalla Valitsuse maaspetsialist