|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärdla Tormi COOP detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavolikogu** **otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Tormi COOP detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

1.1 Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35. kehtestatud üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule planeeringuala asub väärtuslikul maastikul ning detailplaneeringu kohustusega alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Heltermaa mnt 14a (37101:012:0131), Heltermaa mnt 16 (20401:001:0254), Heltermaa mnt 16a//Saia alajaam (37101:012:0480), Heltermaa mnt 16b (37101:012:0094) ja Ümarmäe tn 9 (37101:012:0039)maaüksused, planeeringuala suurus on 23303 m², maa-ameti andmetel Heltermaa mnt 14a sihtotstarve on Ärimaa 100%, Heltermaa mnt 16 on Ärimaa 50%, Tootmismaa 30%, Transpordimaa 20%, Heltermaa mnt 16a //Saia alajaam on Tootmismaa 100%, Heltermaa mnt 16b on Elamumaa 100% ja Ümarmäe tn 9 on Tootmismaa 100%. Ehitisregistri andmetel Heltermaa mnt 14a maaüksusel asub kaubanduskeskus ehitisealuse pinnaga 1290,5 m², Heltermaa mnt 16 maaüksusel asuvad kauplus TORMI-EDU (457,4 m², kontorihoone (391,9 m²), tootmishoone (2014,8 m²) ja alajaam (17 m²), Heltermaa mnt 16a//Saia alajaam maaüksusel asub alajaam (92 m²), Heltermaa mnt 16b ja Ümarmäe tn 9 maaüksusel hoonestus puudub.

1.3 Heltermaa mnt 16 maaüksusele on Heltermaa-Kärdla-Luidja tee olemasolevad juurdepääsud ning Ümarmäe tn 9 maaüksusele on Ümarmäe tänavalt olemasolev juurdepääs. Juurdepääsuks Heltermaa mnt 14a, Heltermaa mnt 16a // Saia alajaam ja Heltermaa mnt 16b maaüksustele määratakse detailplaneeringuga juurdepääsuservituudid.

1.4 Detailplaneeringu ala ei jää ühegi kaitseala, hoiuala, püsielupaiga ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse ega piirne nendega, mille tõttu eeldatav mõju Natrura 2000 võrgustiku alale puudub.

**2. Hiiu maakonnaplaneering**

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Nii Kärdla linna piirides asuvatel puhkealadel kui ka lähipuhkealadel on asustuse laienemine vastunäidustatud. Surveline põhjavesi on väärtuslik ressurss, millega peab ehitustegevuse planeerimisel tingimata arvestama. Kärdla linna üldplaneeringus on määratletud miljööväärtuslikud alad ja täpsustatud ehitustingimusi nende alade piires.

Planeeringuala ei asu miljööväärtustikul alal ega puhkealal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+.

**3. Kärdla linna üldplaneering**

Kärdla linna üldplaneering on kehtestatud Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub planeeringuala kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ja korterelamu maal ning I klassi väärtuslikul maastikul.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta osaliselt Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut taotledes Heltermaa mnt 16b maaüksusele määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist.

Kavandatava Hiiumaa valla üldplaneeringu järgi Heltermaa mnt 16b asub Segahoonestuse maa-alal.

Ümamäe tn 9 maaüksusel kehtib „Ümarmäe tänava äärse maa-ala detailplaneering“, Dagopen OÜ töö nr. 04-56.

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

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, 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 äri- ja tootmishoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ja muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Otsuse eelnõu ja KSH eelhinnang saadetakse Keskkonnaametile seisukohtade küsimiseks.

**5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Detailplaneeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov laiendada Kärdla Tormi COOP kaubanduskekust ning ehitusõiguse välja selgitamine hoonestamata maaüksustele uute äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maaüksustele sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

**6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 23.11.2023 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Kärdla linnas Heltermaa mnt 14a (37101:012:0131), Heltermaa mnt 16 (20401:001:0254), Heltermaa mnt 16a//Saia alajaam (37101:012:0480), Heltermaa mnt 16b (37101:012:0094) ja Ümarmäe tn 9 (37101:012:0039) maaüksustel.

**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 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 koostamse algatamise korral.

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.

Maria Reino

Kärdla Osavalla Valitsuse ehitusspetsialist