

Seletuskiri Hiiumaa Vallavalitsuse
korralduse „Kasela detailplaneeringu
koostamise algatamine“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsuse korraldusega algatatakse Linnumäe külas asuva Kasela kinnistu detailplaneering.

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus, milles soovitakse maa-ala jagamist kaheksaks ehitusõigusega krundiks ja kaheks teemaa krundiks. Moodustatavate kruntide ligikaudne suurus 0.3 kuni 0.8 ha. Lisaks soovitakse alale sihtotstarveteks elamumaa, ärimaa ja tööstusmaa, määrata hoonestusalad, haljastuse ja heakorra põhimõtted, planeerida vajalikud tehnoarajatised.

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 ridaelamumaa 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 4,00 ha. Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist loodusliku rohumaa (4,00 ha). 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.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringu 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 loolade 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 külates.

3. Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneering

Kasela katastriüksus asub Pühalepa Vallavolikogu 16.12.2003 määrusega nr 37 kehtestatud Pühalepa valla osa Suuresadama-Kärdla piirkonna üldplaneeringu alal. Vastavalt üldplaneeringule asub Kasela katastriüksus detailplaneeringu kohustusega alal, mis on osaliselt määratud pere- ja ridaelamumaa 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. Linnumäe küla asub kehtiva üldplaneeringu järgi hajaasustuse ala serval, kus valdavalt asuvad pere- ja ridaelamumaa, looduslikud haljasmaad ja kaitsehaljastusmaad. Maantee äärset ala võib kasutada ka ärimaana (äriteenus või majutus).

Planeeringulahenduse koostamisel on võetud eesmärgiks säilitada maastikulisi vaateid, looduslikku omapära ja väljakujunenud taimestiku kooslust. Ka varasemate detailplaneeringutega selles piirkonnas on püütud leida arendusteks tingimused, mis võimalikult palju säilitavad linna ümbritsevat looduslikku haljasmaad (säilinud kadastik).

Detailplaneeringuga kavandata ei lähe vastuollu kehtiva üldplaneeringu põhilahendusega.

4. Seosed Hiiumaa valla uue üldplaneeringuga

Hiiumaa Vallavalitsusel on koostamisel uus, kogu Hiiumaad hõlmav üldplaneering, mille eskiisi avalikustamine toimus 01.03.-03.04.2023.

Uue, töös oleva üldplaneeringu kohaselt asub kõnealune maatükk perspektiivse segahoonestusega arendusala sees ning jääb ühtlasi tähistama Kärkla linna sisenemist, tiheasustuse algust. 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 Kärkla miljööd. Planeeringu koostamise korraldaja nägemuse kohaselt oleksid Kärdlasse sissesõidul esiplaanil hooned, mis sobituvad väikelinna miljöösse, järele aimates väiksemate hoonete iseloomu ja suurust. Eesmärgiks on luua inimhõlpsa ruumi ja sõbraliku keskkonna kuvand.

Lahenduse koostamisel tuleb arvestada, et uue üldplaneeringu eelnõus oleme soovinud Rehemäe tee ja Heltermaa maantee vahele jääva kolmnurkse osa koos sinna jääva kadastikuga jätta avalikult kasutatavaks haljasalaks ning kavandada sinna vähemalt 0,4 ha suurune (10% planeeringualast) hoonestuseta avalikult kasutatav park/roheala.

5. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud, kuid vahetus läheduses on koostatud detailplaneeringud „Hausma-Linumäe puhkeala DP“ ja „Sopiniidi ja Vesiroosi kinnistute DP“. Mõlema detailplaneeringu kohaselt on piirkonda kavandatud peamiselt elamuid, kuid ka kaubandus-, tootlustus- ja teenindushooneid, mis oma mõõtudest 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 kavandata

Igal ruumiobjektil on oma mõjuala, mistõttu tuleb iga ruumiotsuse puhul võtta arvesse konkreetse objekti kultuurilist, sotsiaalset ja majanduslikku keskkonnakonteksti. Kohalikku elu ja territoriaalplaneerimist oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus. Planeerimisseaduse (PlanS) § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Planeerimistegevuse korraldajana peab kohalik omavalitsus järgima planeerimise põhimõtteid ja nõudeid ning seisma avalike huvide eest juba planeeringut algatades.

Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 60 lg 1 kohaselt loob õiguslikke tagajärgi ja on täitmiseks kohustuslik ainult kehtiv haldusakt. Seega ei tule koostamisel olevat üldplaneeringut detailplaneeringu kehtestamisel järgida kui õigusakti. Samas ei ole kohalikul omavalitsusel keelatud planeeringu kaalumisel võtta arvesse asjakohaseid mittesiduvaid dokumente, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Avalik haldus peab vältima vastuolulist tegutsemist.

Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega (HMS § 4 lg 2) (vt Riigikohtu halduskolleegiumi otsus asjas nr 3-3-1-87-13, p 12).

Riigikohtu halduskolleegium on asjas nr 3-3-1-87-13 asunud seisukohale, et mitme planeerimismenetluse samaaegsel läbiviimisel peavad pädevad asutused püüdma planeeringute omavahelist vastuolu vältida. Kui arutusel olevas teises asjakohases planeeringus on piisavalt selgelt väljendatud olulised avalikud või erahuvid ning kehtiv õigus seda ei välista, peab kohalik omavalitsus detailplaneeringu kehtestamisel ka neid huve, nagu kõiki muid olulisi asjaolusid, silmas pidama (otsuse punkt 23).

Punktis 4 ja 5 toodud selgitustele tuginedes tuleb detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada uues üldplaneeringus kavandatavate nõuetega ning võimaldada uute arengutega üldisemate ruumieesmärkide elluviimine.

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada katastriüksus kuni seitsmeks krundiks (äri- ja elamukrundid), määrata kruntidele ehitusõigus äri- ja eluhoonete püstitamiseks, määrata arhitektuursed tingimused hoonetele, tehnorajatiste ja -võrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohad ja vajalikud servituutide alad.

7. Detailplaneeringu menetlus

7.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 11.11.2022 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine Linnumäe küla Kasela (katastritunnus 63901:001:1047, üldpind 4,00 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksusel. Taotluse lisaks olevat eskiisi on muudetud ja esitatud uus eskiis 25.04.2023. Muudetud lahendus ei ole päris kooskõlas uue üldplaneeringu eelnõus kavandatuga, kuid täpsemad lahendused on võimalik välja töötada planeeringu koostamise käigus.

7.2. Transpordiamet on 27.06.2023 kirjas nr 7.2-1/23/12566-2 esitanud oma lähteseisukohad, mis tulenevad piirnevatest 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja ja 12111 Rehemäe teedest 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