

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Heltermaa sadama detailplaneeringu
kehtestamine“ juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega kehtestatakse Hiiumaa vallas Heltermaa külas asuva Heltermaa sadama detailplaneering (K-Projekt AS töö nr 22175).

1. Olemasolev olukord

1.1 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Heltermaa külas asuvaid Heltermaa sadam (katastritunnus 63902:001:0645), Suuremaja-Sadama (katastritunnus 20501:001:1343), Anti (katastritunnus 63902:001:0050), Unga (katastritunnus 63902:001:0255), Heltermaa alajaam (katastritunnus 63902:001:2230), Elisa mast (katastritunnus 63902:001:0620), osaliselt 80 Heltermaa-Kärdla-Luidja tee (katastritunnus 63902:001:3971) ja 12101 Heltermaa-Sarve-Aruküla tee (katastritunnus 63902:001:4010) kinnistuid ning piirnevat mereala. Planeeringualal asuvad Heltermaa sadama katastriüksusel sadama teenindamiseks vajalikud hooned (merevaksali reisijate hoone, piletimüügikassad, kauplustöökoda, kaarhall ja viilhall) ning rajatised (parvlaeva- ja kaubasadama kaid koos vajaliku taristuga, väikelaevasadama paadisillad koos vajaliku taristuga (sh kütusetankla) ning pumbamaja ja biopuhasti). Heltermaa alajaama kinnistul asub sadama teenindamiseks vajalik alajaam ning Elisa mast kinnistul mobiilside mast. Suuremaja-Sadama, Anti ja Unga kinnistud on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb detailplaneeringuala suures osas muust maast (6,02 ha), vähem on looduslikku rohumaad (1,20 ha), õuemaad (0,30 ha) ja metsamaad (0,10 ha).

1.2. Juurdepääs planeeringualale on riigi tugimaantee nr 80 (Heltermaa - Kärdla – Luidja) ning kõrvalmaantee nr 12101 (Heltermaa - Sarve – Aruküla) kaudu.

1.3. Eesti Geoloogiateenistuse andmetel asub enamus planeeringualast nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, väike osa jääb kaitsmata põhjaveega alale.

1.4. Planeeringualale jääv ja sellega piirnev mereala kuulub Väinamere hoiuala (Hiiu) (KLO2000340) koosseisu.

2. Hiiu maakonnaplaneering

Hiiu maakonnaplaneeringus 2030+ on Heltermaa sadam välja toodud olulisena reisi- ja kaubasadamate funktsioonide mitmekesistamise ning teenuse kvaliteedi parendamise seisukohalt. Seoses uute laevade tulekuga vajab sadam rekonstrueerimist ning reisijate teenindamiseks vajaliku infrastruktuuri arendamist. Kaubaveo arendamisel on oluline Heltermaa sadama rekonstrueerimine. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kagu-Hiiumaa), mille kirjeldamisel mainitakse Heltermaa sadamat, kuid olemasoleva Heltermaa sadama maa-ala osas mingeid hooldussoovitusi ei anta.

3. Pühalepa valla osa Hagaste-Heltermaa piirkonna üldplaneeringu ja Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu muutmise põhjendused

Planeeringuala asub osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 20.12.2005 otsusega nr 33 kehtestatud Pühalepa valla osa Hagaste-Heltermaa piirkonna üldplaneeringu alal ja osaliselt Pühalepa Vallavolikogu 29.12.2008 otsusega nr 334 kehtestatud Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringu alal. Planeeringuala osas ei ole üldplaneeringutes ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Pühalepa valla osa Hagaste-Heltermaa piirkonna üldplaneeringut ja Pühalepa valla Heltermaa-Sarve-Salinõmme piirkonna osaüldplaneeringut taotledes ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeringualal, et tagada

sadama mitmekesisemad arenguvõimalused. Ettepaneku põhjuseks on asjaolu, et kehtiva looduskaitseaduse järgi ei ole hetkel planeeringualal võimalik muude, ehk sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks mitte mõeldud ehitiste, sh haljasalale puhkamiseks mõeldud varjualuse, ehitamine ehituskeeluvööndisse. Heltermaa sadama territoorium on juba praegu multifunktsionaalne – lisaks sadama enda mitmekülgetele funktsioonidele (ühes kohas on koos nii reisi-, kauba- kui ka jahisadam) paiknevad Heltermaa sadamahoones ka sadama teenindusega seotud äiruumid, sh hostel ja kohvik. Sadama arengut soovitakse jätkata senisel multifunktsionaalsel viisil ning selleks võib vajalik olla otseselt sadama teenindamisega mitteseotud ehitiste rajamine kehtivasse ehituskeeluvööndisse. Samuti võidakse vajada kaasaegse sadama juures mitmeid rajatise, mida ei saa üheselt pidada sadama tegevuseks vajalikuks (nt puhkealad, skulptuurid, lipumastid). Arvestades, et tegu on juba inimtegevusest tugevalt mõjutatud alaga ning sadamaehitisi võib planeeringualal ehituskeeluvööndisse takistusteta rajada, ei kaasne sellise ehituskeeluvööndi vähendamisega olulist mõju.

Arvestades eeltoodut taotleti Keskkonnaametilt Heltermaa sadama territooriumil ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 0-meetrini ehk veepiirini. Keskkonnaamet on 15.04.2025 kirjaga nr 7-13/25/2205-3 andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0-meetrini.

4. Kehtivad detailplaneeringud

Pühalepa Vallavolikogu 16.03.1999 otsusega nr 123 on kehtestatud Heltermaa sadama maa-ala detailplaneering, mida on osaliselt muudetud Pühalepa Vallavolikogu 24.10.2006 otsusega nr 108 kehtestatud Lautrikoha maa-ala detailplaneeringuga ja Pühalepa Vallavolikogu 25.02.2009 otsusega nr 348 kehtestatud Heltermaa sadama detailplaneeringuga. Kehtivad detailplaneeringud ei vasta enam suurenenud reisisjate- ja kaubaveo mahtude tõttu sadama vajadustele.

5. Detailplaneeringus kavandatu

Detailplaneeringus muudetakse planeeringuala piire suurendades planeeringuala ulatust Heltermaa sadama kinnistuga külgneval merealal. Selle tulemusena on planeeringuala pindala tervikuna suurenenud 36,48 ha-ni. Muudatuse põhjuseks on planeeritud Heltermaa sadama kaubakaile parema tehnilise lahenduse võimaldamine ja sellele laevadega juurdepääsu tagamiseks vajalike süvendustööde kavandamine ning sadama kliimakindluse parandamiseks lõunamuul-kai ja põhjamuuli planeerimine. Planeeringuala suurendamisel on lähtutud põhimõttest, et muudatustega ei kaasneks uute kinnistute hõlmamist planeeringuala koosseisu. Planeeringuala on suurendatud Heltermaa sadama kinnistuga külgneval merealal Majandus- ja taristuministri 18.11.2021 käskkirjaga nr 232 määratud Heltermaa sadama akvatooriumi piirides ning sellest väljapoole jääval süvendusalal ja põhjamuuli võimalikul nihetusosal.

Valminud detailplaneeringu lahendus näeb ette Heltermaa sadam, Suuremaja-Sadama, Anti ja Unga kinnistute piiride muutmise teel moodustada üks sadama maa krunt ning määrab sellele ehitusõiguse kokku 12 hoone rajamiseks suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 12000 m². Lisaks säilitatavatele hoonetele on ette nähtud täiendav ehitusõigus kaarhalli, puistekaupade laohoone, 2 piletimüügi kassa- ja pääslahoone, abihoone-külalismaja, kohviku, teenindushoone ja tehnohoone rajamiseks. Planeeringuga on kavandatud lisaks olemasolevatele rajatistele rajada kaubakai ja täiendav juurdepääsutee kaubasadamale ning sadama paremaks toimimiseks ja kliimakindluse parandamiseks parvlaevade kaitsemuul-kai, lõunamuul või lõunamuul-kai ja põhjamuul. Sadamas on kavandatud uue kai ja selle akvatooriumi rajamiseks ning olemasoleva kanali laiendamiseks viia läbi süvendustööd. Elisa mast kinnistu ja Heltermaa alajaama kinnistu säilivad tänastes krundipiirides, neile on määratud ehitusõigus kummalegi krundile ühe rajatise jaoks. Tuulegeneraatori rajamiseks on planeeritud kavandatud lõunamuul-kaile eraldi krunt. Heltermaa sadama akvatooriumi merealale kavandatud eraldi krunt põhjamuuli merest väljaulatuvale osale. Detailplaneeringuga määratakse ka haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, tehnovõrkude- ja

rajatiste paigutus, servituutide ja kitsenduste vajadus, ehitiste arhitektuursed tingimused, lahendatakse ära liikluskorralduse põhimõtted.

KSH aruandes (LEMMA OÜ) analüüsiti detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eeldatavalt kaasnevat mõju erinevate keskkonnamõjude loikes. Hinnangutest ja mõjude kokkuvõtlikust esitusest saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi tugeva negatiivse mõjuga aspekte. Kaasnevad olulised negatiivsed mõjud on leevendatavad kui rakendatakse KSH aruande ptk-s 8 esitatud meetmeid. KSH on läbi viidud KMH täpsusega andmaks vajalike tegevuslubade taotlemisel otsustajale vajalikku teavet keskkonnamõjude kohta.

6. Detailplaneeringu menetlus

6.1. Detailplaneeringu algatamine

Hiiumaa Vallavolikogu algatas 16.12.2021 otsusega nr 20 Heltermaa sadama detailplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH), kuna detailplaneeringuga kavandati eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 1 punkti 16 kohaselt on maismaaga ühendatud kai püstitamine, kui see teenindab 1350 tonni ületava veeväljasurvega aluseid ja sama § punkti 17 kohaselt mere süvendamine alates pinnase mahust 10 000 kuupmeetrit olulise keskkonnamõjuga tegevus. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Heltermaa sadama territooriumi funktsionaalsemaks muutmine, maakasutus- ja ehitustingimuste määramine uute kauba- ja parvlaevakaide, laoplatside, hoonete ja neile vajalike juurdepääsuteede rajamiseks, kompleksselt riigimaanteede ristmiku lahendamine ohutu juurdepääsu tagamiseks kavandatavale kaubasadamale ja reisiparvlaevade ootealale ning kassadele, sadama maa-ala piiride täpsustamine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõttelise lahenduse andmine. Planeeritava maa-ala ligikaudne suurus oli 9,4 ha.

6.2 Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi koostamine

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi koostamise kohta küsiti ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt isikutelt. Tähtjaks laekusid ettepanekud 10-lt isikult. Ettepanekute alusel täiendatud lähteseisukohad ja KSH programm avalikustati Hiiumaa valla veebilehel 13.06.2023.

6.3. Eskiislahenduse ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek

Heltermaa sadama detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) aruande eelnõu avaliku väljapaneku 01.06.-30.06.2024. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal esitasid Terviseamet, Transpordiamet, Keskkonnaamet ja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ettepanekud detailplaneeringule. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ja Maa-amet andsid teada, et on eskiislahenduse ja KSH aruande eelnõuga tutvunud ja neil märkused puuduvad. Avalik arutelu toimus 15.07.2024. Detailplaneeringut ja KSH aruannet on ettepanekute põhjal täiendatud ja parandatud.

6.4. Detailplaneeringu ja KSH aruande kooskõlastamine

Detailplaneering ja KSH aruanne on kooskõlastatud Keskkonnaameti, Transpordiameti, Päästeameti, Muinsuskaitseameti, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti, Maa-ameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Kaitseministeeriumi, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse, Terviseameti, Telia Eesti AS, Eesti Lairiba Arenduse SA ja Elektrilevi OÜ-ga. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei ole 01.07.2024 kirjas nr 14-3/2491-1 pidanud vajalikuks määrata Heltermaa sadama detailplaneeringule täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid.

Keskkonnaameti kirjas toodud märkustega on arvestatud ja tingimus, et juhul, kui tuuliku rajamisest ei loobuta, tuleb teostada tuuliku rajamiseks linnustiku uuring, mis sisaldab eksperthinnangut. pädevalt ornitoloogilt, on planeeringu seletuskirja lisatud.

Transpordiameti kirjas toodud tingimus, lisada seletuskirja osasse 7.Planeeringu elluviimise tegevuskava järgnev lause: „Juhul kui kavandatakse tehnovõrke riigitee alusele maale, tuleb enne tehnovõrgu teemaale ehitamist sõlmida Transpordiametiga isikliku kasutusõiguse leping“ on sisse viidud.

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti kirjas toodud nõuet korrigeerida joonist, et põhjamauli nõlv jääks Heltermaa akvatooriumi piiresse, on järgitud ja joonis vastavalt korrigeeritud.

Detailplaneering on saadetud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Eesti Keskkonnanõuandjate Kojale, TS Laevad OÜ-le, mittetulundusühingule Hiiu Tuul ja piirnevate maaüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks. Tähtajaks esitas arvamuse detailplaneeringu kohta Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja 2 piirnevate kinnistute omanikku.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirjas toodud märkustega on arvestatud ja detailplaneeringut vastavalt parandatud-täiendatud.

Fredi kinnistu omanik ei ole oma kirjas nõustunud planeeritava põhjamauli ehitusega, kuna sellega kitseneb merelt ligipääs tema kinnistule ning põhjamauli on hiljem võimalik kasutada sadama laienduseks. Samuti ei nõustu ta sadama põhjapoolse akvatooriumi merepiiriga ja on teinud ettepaneku selle nihutamiseks ning pidanud vajalikuks täpseid mürauuringuid. Detailplaneeringuga ei kavandata Majandus- ja taristuministri 18.11.2021 käskkirjaga nr 232 määratud Heltermaa sadama akvatooriumi piiride muutmist. Olemasolev Heltermaa sadama akvatooriumi piir ei kitsenda Fredi kinnistule merelt juurdepääsu ega takista soovitud majandustegevusega tegelemist. Planeeritud põhjamaul on kavandatud kehtiva Heltermaa sadama akvatooriumi piirides ning mõeldud Heltermaa sadama kliimakindluse parandamiseks. Detailplaneeringuga ei looda võimalusi kavandatava põhjamauli ühendamiseks maismaaga. Kogu sadama territooriumi hõlmavat mürauuringut ei ole käesoleva detailplaneeringu koostamise ja KSH käigus teostatud, kuna sadama haldaja hinnanguil ei ole lähitulevikus ette näha kaubasadama mahtude suurenemist. Koostatud liiklusuuringu tulemuste kohaselt ei ole ette näha olulist liiklusvoogude kasvu. Eeldatavalt säilib müra osas olemasolev olukord. KSH käigus on teostatud kavandatava tuulegeneraatorist lähtuvate mõjude hindamiseks müraanalüüs. Planeeringulahendusele tuginedes saab eeldada, et detailplaneeringu elluviimisel Fredi kinnistu osas mürahäiringud vähenevad, kuna olulist mürahäiringut põhjustav kaubasadam viiakse kaugemale ning uue kaubasadama ja Fredi kinnistu hoonete vahele jääb müra levikut pärssiv Heltermaa sadama olemasolev ja kavandatav hoonestus.

Posti kinnistu omanik esitas seisukoha, et päris lõpuni ei ole läbi mõeldud olemasoleva põhjapoolse roheala kasutamine tulevikus autode ootealana, mis jääb praegu olemasoleva ooteala põhjapoolse külje ja väikelaevasadama lõunapoolse külje vahele. Peale Hiiumaa Vallavalitsuse esindajaga kohtumist 25.11.2024 ning täiendavate selgituste kuulamist, oli Posti kinnistu omanik planeeringulahendusega nõus ning otsustas antud ettepanekust loobuda. Lisaks avaldas ta arvamust, et karavanipargi kasutuselevõtmine häirib kindlasti Posti kinnistu privaatsust ja kasutamist. Planeeringulahendust on täiendatud selliselt, et Posti kinnistuga külgnevale karavanipargi alale on kavandatud kõrghaljatus tagamaks seda, et karavanipargi kasutajad ei satuks tahtlikult või tahtmatult eraomandis Posti kinnistule.

KSH aruanne on detailplaneeringule lisatud.

6.5. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Heltermaa sadama detailplaneering esitati Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks 05.12.2024.

Hiiumaa Vallavolikogu keskkonna- ja ehituskomisjoni koosolekul 11.12.2024 jäid arutelul kõlama märkused ja ettepanekud: tuuliku ning selle aluse vajalikkus/mittevajalikkus; põhjapoolse muul – lainemurdja negatiivsed asjaolud; Kärkla – Heltermaa maanteelt sadamasse tuleval maanteelt vasakpöörde jahisadamaalale ning selle seotus karavaniparklaga; parvlaeva sildumiskohast vasakule jääv lisamuuliriba; karavaniparkla vajalikkus/mittevajalikkus; tänase ooteala ja parvlaevalt mahasõiduraja vahele rajatav haljasala; kergliiklustee suunamine Käsitöömajani pikendatavale kõnniteele; sadamasse sissesõidul parempöörde rada koos aiaga või komplekslahendusena Sarve tee ristmiku nihutamine nn sotsiaalmaja asemele; parvlaevalt jala maha tulijatele kaaluda erinevaid alternatiive; välja töötada kaks – kolm alternatiivi jalakäijate laevalt maha tulekul sadamaalal.

AS Saarte Liinid on üleskerkinud küsimused läbi vaadanud ja esitanud 03.01.2025 AS Saarte Liinide seisukohad ja selgitused ning teinud ettepaneku nihutada planeeringuala piiri 30 m põhja poole, et võimaldada põhjamuuli tulevase asukoha suhtes suuremat paindlikust, vaadanud üle kaitsemuul-kai pikkuse, et see ei ulatuks kaugemale, kui praeguse idapoolse paali asukoht ja märkinud karavanipargi põhimõttelise asukoha viirutatud alana. Nimetatud muudatused ei ole planeeringu põhilahendust muutvad ja ei vaja täiendavat kooskõlastamist riigiametites.

Hiiumaa Vallavolikogu 23.01.2025 otsusega nr 223 „Heltermaa sadama detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“ otsustas Hiiumaa Vallavolikogu muuta planeeringuala määrates planeeringuala suuruseks 36,48 ha, jätkata detailplaneeringu koostamist üldplaneeringut muutvana ja võtta vastu Heltermaa külas asuva Heltermaa sadama detailplaneering.

6.6. detailplaneeringu avalik väljapanek ja avalik arutelu

Hiiumaa Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku perioodil 13.veebruar kuni 14.märts 2025. Avaliku väljapaneku ajal esitasid Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet, AS Saarte Liinid, Posti kinnistu ja Fredi kinnistu omanikud ettepanekud ja arvamused detailplaneeringule. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 11.aprillil 2025 kl 14:30 Heltermaa sadamas merevaksali reisijate hoones. Avalikul arutelul osales 9 isikut. Avalikul arutelul anti ülevaade esitatud ettepanekutest ja vallavalitsuse seisukohtadest nendele ettepanekutele. Otsustati nõustuda vallavalitsuse seisukohtadega. Karavaniparki puudutava ettepaneku osas otsustati planeeringujoonisel karavaniparki kajastav tingmärk tõsta teise asukohta. Ettepaneku esitanud Fredi kinnistu omanik ei osalenud avalikul arutelul. Teda teavitati avaliku arutelu otsusest, mis puudutas tema ettepanekut, e-kirjaga 16.04.2025. Fredi kinnistu omanik andis 22.04.2025 kirjaga teada, et ei ole nõus 11.04.2025 toimunud avalikul arutelul vastuvõetud otsusega jätta tuuliku kõrgus muutmata. Hiiumaa Vallavalitsuse 29.04.2025 kirjaga nr 9-6.1/1009-3 on Fredi kinnistu omanikule põhjendatud, miks tema ettepanekuga ei arvestatud.

6.7. detailplaneeringu heakskiitmine

Maa- ja Ruumiameti KOV planeeringute heakskiitmise osakond on 20.05.2025 kirjaga nr 6-3/23/6041-13 andnud heakskiidu Heltermaa sadama detailplaneeringule.

7. Õiguslikud alused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

PlanS § 139 lg 1 sätestab, et detailplaneeringu kehtestab kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu koostamisel käesoleva seaduse § 130 lõikes 2 nimetatud juhul (sh planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut ja planeering koostatakse olulise keskkonnamõjuga tegevuse kavandamiseks) kehtestab selle kohaliku omavalitsuse volikogu. Sama tuleneb kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-st 33.

PlanS § 142 lg 8 kohaselt teeb juhul, kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

Mõju eelarvele puudub.

Mai Julge

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist