|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärdla linna Sõnaja tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde |  |
|  | |
|  | |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Sõnajala tn 2 kinnistu detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

1.1 Sõnajala tn 2 kinnistu asub Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub Sõnajala tn 2 kinnistu detailplaneeringu kohustusega korterelamu maa-alal ning I klassi väärtuslikul maastikul, detailplaneeringu kohustusega alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Sõnajal tn 2 kinnistut katastritunnusega 37101:010:0400, maa- ja ruumiameti andmetel elamumaa 100%, eraomandis, pindalaga 8086 m². Kinnistu on hoonestatud.

1.3 Juurdepääs uutele moodustatavatele kruntidele planeeritakse Sõnajala tänavalt (20501:001:0143).

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**

Riigihalduse minister kehtestas Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ 20.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/65. Hiiu maakonnaplaneeringu järgi ei asu planeeringuala väärtuslikul maastikul ega puhkealal.

**3. Kärdla linna üldplaneering**

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on kinnistule määranud juhtfunktsiooniks korterelamu maa ning paikneb I klassi väärtuslikul maastikul ja detailplaneeringu kohustusega alal.

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud korterelamu maakasutuse juhtotstarbe (EK), kus on lubatud nelja ja enama korteriga, ridaelamu, ühiselamu, jms alaliseks elamiseks mõeldud hoone ja elamutevahelise väliruumi ning muu elamuid teenindava maa kasutuse juhtotstarbega (mänguväljakud, kohalikud väikepoed, lastehoid, garaaž jne) maa-ala. Maad ja ehitust puudutavad toimingud loetakse üldplaneeringu kohaseks, kui need vastavad vähemalt 60% ulatuses üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtotstarvetele, ruumilise tervikuna käsitletava ala ulatuses.

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

Sõnajala tn 2 kinnistu detailplaneeringu KHS vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt 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 korterelamu ja selle abihoonete planeerimisega arvestatakse üldplaneeringus toodud nõuetega ning muude kitsendustega ning tegevus sobitatakse olemasolevasse keskkonda.

Keskkonnaamet on …….. kirjas nr ……… seisukohal, et menetletava Sõnajala tn 2 kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH agatamine ei ole eeldatavasti vajalik.

**5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Sõnajala tn 2 kinnistu (katastritunnus 37101:010:0400) kruntimine kaheks vähemalt 1500 m2 suuruseks üksikelamukrundiks ja üheks korterelamu krundiks. Üksikelamukruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks (ehitisalune pind ühel krundil 300 m2), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja- rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, kruntidele sihtotstarbe määramine.

Üldplaneering on kinnistule määranud korterelamumaa juhtotstarbe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud kortelelamumaa juhtotstarvet osaliselt korterelamumaaks ning osaliselt pere- ja ridaelamumaaks.

Planeeringuala paikneb valdavalt üksikelamutega hoonestatud piirkonnas, kus madalhoonestus on kujunenud domineerivaks hoonestuslaadiks. Üksikelamute rajamine tagab ruumilise järjepidevuse ja piirkonna iseloomu säilimise. Planeeritav ala asub eramajade piirkonnas, kus on laienemise potentsiaali kasutuses väljas olevale lagedale alale. Saab moodustada piisava suurusega krundid, olemas on ligipääs avalikule tänavale, piirkonnas on olemas tehnovõrgud. Kortermaja õuemaast välja jääv maa-ala pole piisavalt suur ning piirkond ei ole piisavalt atraktiivne, et mõni investor sooviks maa-alale hakata rajama üldplaneeringu kohast uut korterelamut. Planeeringuga kavandatud kaks uut elamukrunti toetavad piikonna juba väljakujunenud keskkonda. Hoonestusala ja hooned tuleb sobitada väljakujunenud keskkonda.

**6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 12.02.2026 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet ……………..kirjas nr ………….. esitas seisukohta Kärdla linna Sõnajala tn 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ……….. kirjas nr ………… avaldas arvamust Kärdla linna Sõnajala tn 2 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 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.

Maiken Lukas

Ehitus- ja planeeringuosakonna juhataja