|  |
| --- |
|  |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Leemendi, Paluküla)“ juurde |  |
|  |
|  |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Palukülas asuva Leemendi kinnistu detailplaneering ja jäetakse algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.**

**1. Olemasolev olukord**

1.1 Leemendi maaüksus asub Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu alal, detailplaneeringu kohustuseta põllumajandusmaal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Palukülas asuvat Leemendi kinnistut katastritunnusega 63901:001:0892, olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja pindalaga 8035 m². Kinnistu on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on detailplaneeringualast enamus (7171 m²) metsamaa, vähem on muud maad (864 m²).

1.3. Planeeringuala piirneb riigimaanteega (12109 Palade-Tubala tee).

1.4. Detailplaneeringuala asub lähimast Natura 2000 võrgustiku alast (Väinamere hoiuala) ca 2,4 km kaugusel.

1.5. Eesti Geoloogiateenistuse andmetel asub Leemendi maaüksus nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

**2. Hiiu maakonnaplaneering 2030+**

Hiiu maakonnaplaneeringu 2030+ järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, lennusektori koonilisel pinnal.

**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 planeeringualal põllumajandusmaa juhtotstarbe elamumaaks ja lubades Leemendi maaüksusele väiksemat elamukrunti, kui 1,0 ha

Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduses olevate kaartide ja ortofotode põhjal saab öelda, et Leemendi kinnistut ja sellega idast ja läänest piirnevat ala ei ole haritava maana kasutatud. Varasemalt on olnud tegemist metsaheinamaaga, maaparandussüsteemide rajamisel on see ala jäetud põllualast välja metsamaaks. Maa-ala põllumajandusmaa juhtotstarbe muutmine on põhjendatud, kuna maaüksus ei ole sobiv põllumajanduslikuks kasutamiseks, on kaetud isetekkelise metsaga (kunagine metsaheinamaa).

Ala on sobilik elamuehituseks, kuna piirneb avaliku teega, mistõttu juurdepääs krundile on tagatud. Leemendi maaüksus paikneb Kärdlast ligikaudu 5,5 km kaugusel, kooli ja lasteaiani on alla 3 km, seega ei ole vahemaad teenusteni liiga pikad. Lähim elamu asub ca 200 m kaugusel, teisel pool riigimaanteed. Kuna planeeritakse ühe elamu ja abihoonete rajamist, siis ei kujuta taoline väiksemahuline arendus olulist negatiivset mõju keskkonnale. Samuti ei tekita see hajaasustusse mittesobivat tihedat asustust, kuna tegemist on ühe elamukrundi tekkimisega suhteliselt väikesesse metsatukka, mida ümbritseb aktiivses kasutuses olev põllumajandusmaa.

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

Leemendi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi KSH*) vajalikkuse kohta koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara, puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Arvestades eeltoodut puudub eeldatavalt vajadus detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks.

**5. Kehtiv detailplaneering**

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

**6. Detailpalneeringu eesmärk**

Planeeringu eesmärgiks on Pühalepa valla keskosa üldplaneeringu muutmine, muutes planeeringualal juhtotstarbe elamumaaks ja lubades Leemendi maaüksusele väiksemat elamukrunti, kui 1,0 ha, Leemendi maaüksusele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, hoonestusala ja ehitustingimuste määramine, liikluse ja parkimiskorralduse lahendamine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning tehnovõrkude väljaehitamiseks vajaminevate koridoride asukohtade määramine.

**7. Detailplaneetingu menetlus**

**7.1 detailplaneeringu algatamine**

Leemendi kinnistu omanik on esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Palukülas asuval Leemendi (katastritunnus 63901:001:0892) kinnistul. Omanik soovib Leemendi kinnistule ehitusõigust elamu ja abihoonete püstitamiseks. Taotluse põhjenduseks on omanik toonud asjaolud, et maaüksus tagastati talle 1996.a. Siis ei soovinud ta suurema maatüki (koos põllumaaga) tagastamist, kuna ei kavatsenud põllumajandusega tegelema hakata ning arvestas võimalusega ehitada maa-alale ühepereelamu, mille krundi suuruseks pidas 0,8 ha piisavaks. *Maaüksus ei ole sobiv põllumajanduslikuks kasutamiseks, on kaetud isetekkelise metsaga (kunagine metsaheinamaa) ja on põlluks ebasobiva mullastikuga. Kinnistu on piisava suurusega, et sellele mahuks elamu ja vähemalt 0,5 ha jääks looduslikku seisundisse. Kinnistu piirneb vahetult riigimaanteega, paikneb Tihasemäel, elektrialajaam on praktiliselt kõrval. Seega ei too kinnistu kasutuselevõtt elamuehituseks kaasa suuri ja olulisi tehislikke muutusi keskkonnas. Uute elamukruntide loomine suurendab inimeste valikut elamute ehitamiseks, suurendab piirkonna atraktiivust ja väärtust, arendab ajaloolist hajaasutuslikku külamiljööd, on üheks vahendiks Hiiumaa arenguks.*

Tulenevalt planeerimisseaduse § 81 lõikest 1 esitati 02.01.2025 Leemendi kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad detailplaneeringu koostamisse kaasatud valitsusasutustele ja isikutele ettepanekute tegemiseks. Ettepanekute esitamise tähtaeg oli 03.02.2025.

**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.

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 koostamise 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.

Mõju eelarvele puudub.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja

Mai Julge

planeeringuspetsialist