|  |
| --- |
|  |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Kärdla linna Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ juurde |  |
|  |
|  |

**Hiiumaa Vallavolikogu** **otsusega algatatakse Kärdla linna üldplaneeringut muutva Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH).**

1.1 Rookopli 22b maaüksus asub Kärdla linna üldplaneeringu alal. Vastavalt Kärdla linna üldplaneeringule asub Rookopli 22b maaüksus detailplaneeringu kohustusega tootmis- ja ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alal.

1.2 Planeeringualana mõistetakse Hiiumaa vallas Kärdla linnas Rookopli 22b maaüksust katastritunnusega 37101:007:0014, maa-ameti andmetel ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, eraomand ja pindalaga 6115 m². Maaüksusel paikneb kauplus.

1.3 Juurdepääs planeeringualale on olemasolev juurdepääs Rookopli tänav T3 (20501:001:0746) tänavalt.

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 asub planeeringuala I klassi väärtuslikul maastikul (Kärdla linn). Väärtusliku maastikuna on arvele võetud Kärdla vanemad (aed)linnaosad ning haljasalad. Planeeringuala ei asu puhkealal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Hiiu maakonnaplaneeringuga 2030+.

**3. Kärdla linna üldplaneering**

Planeeringuala asub Kärdla Linnavolikogu 21.06.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringu alal. Üldplaneering on maaüksusele määranud juhtfunktsiooniks tootmis- ja ärimaa. Maaüksus asub piirkonnas, kus asuvad enamasti eluhooned ja kortermajad. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud katastriüksuse juhtfunktsiooni korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks.

Planeeringualal kehtib „Rookopli 22 ja Rookopli 22b detailplaneering“ (Dagopen OÜ töö nr 00-48).

Uue koostatava üldplaneeringu eelnõu kohaselt on planeeringualale määratud segahoonestuse maakasutuse juhtotstarve (ÜS), kus on lubatud erinevate funktsioonide põimumine, et võimaldada mitmekesisemad võimalused piirkonna arenguks.

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

Rookopli 22b maaüksuse 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 …………

**5. Detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeringu algatamise põhjuseks on huvitatud isiku soov Kärdla linnas Rookopli 22b maaüksusele (katastritunnus 37101:007:0014) korterelamute planeerimine. Planeeringu eesmärk on vajadusel planeeringuala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe määramine, hoonestusala ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks, ehitusõiguse määramine koos juurdepääsu, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendusega.

Üldplaneering on maaüksusele määranud tootmis- ja ärimaa juhtotsrabe. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta üldplaneeringus määratud katastriüksuse juhtfunktsiooni korterelamu maaks ja kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaks.

Planeeritav ala asub keskväljaku vahetus läheduses ning seega piirkonnas, mille tihendamine on soositud ja uued arendused oodatud. Täiendavate teenuste ja elamispinna lisandumine aitab tugevdada keskuse üldist olemust ja teenused saavad selliselt mõjuda teineteist toetavalt.

Hoonestusala ja hooned tuleb sobitada keskkonda. Maa-ala kasutuselevõtt korterelamu maana ei riku miljööd ja planeeringu elluviimine annab võimaluse Kärdla keskusesse kaasaegsete ja energiatõhusate korterite ehitamiseks. Planeeringuga nähakse ette maaüksusel võimalus tagada teenuste pakkumise ja äride pidamise võimalus sobitatuna kortermajade ja piirkonna miljöösse.

**6. Detailplaneeringu menetlus**

6.1 Hiiumaa Vallavalitsusele esitati 19.03.2024 taotlus algatada detailplaneeringu koostamine.

6.3 Keskkonnaamet …………..kirjas nr …………… esitas seisukohta Rookopli 22b maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

6.4 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium …………… kirjas nr ……………… avaldas arvamust Kärdla linna Rookopli 22b maaüksuse 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

Hiiumaa Vallavalitsuse planeeringuspetsialist