



## HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

23. jaanuar 2020 nr 178

### **Kärdla linna Uus tn 12 detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lg 1 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 punkti 12, § 33 lg 2 punkti 3, omaniku taotlusel ja tuginedes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule ning arvestades, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kärdla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärdla linna üldplaneeringut maaüksusele määratud juhtfunktsiooni osas

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Kärdla linna Uus tn 12 (katastritunnus 37101:004:0004) maaüksuse detailplaneering, eesmärgiga muuta maaüksuse sihtotstarvet ja määrata ehitusõigus.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1)
3. Jätta algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine tuginedes Hiiumaa Vallavalitsuse eelhinnangule (lisa 2) Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.
4. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
5. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Aivar Viidik  
vallavolikogu esimees

## **Hiiumaa Vallavalitsuse lähteseisukohad Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule**

### **1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid**

- 1.1 Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus
- 1.2 Hiiu Maakonnaplaneering
- 1.3 Kärkla Linnavolikogu 21.6.2012 määrusega nr 35 kehtestatud Kärkla linna üldplaneering
- 1.4 Projekteerimisvaldkonna seadused, nõuded ja standardid.

### **2. Detailplaneeringu algatamise põhjendus**

Detailplaneeringu algatamise põhjuseks on omaniku soov kunagist ambulatooriumi hoonet laiendada ja võtta see kasutusele korterelamuna. Lisaks soovib omanik kinnistule püstitada kaks hooajalise majutuse hoonet. Kärkla linna üldplaneeringuga on määratud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa. Koostatav planeering on üldplaneeringut muutev, sest on vaja muuta maaüksuse juhtfunktsiooni.

### **3. Detailplaneeringu koostamine**

#### 3.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Hiiumaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi: *planeerija*), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

- jaanuar-veebruar 2020

Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine vallavolikogu poolt ning planeerimisseaduse § 130 kohase helduslepingu sõlmimine

- veebruar-märts 2020

Tehniliste tingimuste hankimine ja esialgse planeeringulahenduse vormistamine planeeriya poolt

- märts-mai 2020

Planeerimislahenduse või eskiisi esitamine vallavalitsusele ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine

- mai-juuni 2020

Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine

- juuni-september 2020

Eskiisi avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohtadele ja vastuväidetele vastamine ning muudatuste tegemine ja planeeringu täiendamine

- september-november 2020

Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste kogumine

- november-detsember 2020

Detailplaneeringu vastuvõtmise otsustamine volikogu poolt

- detsember 2020-jaanuar 2021

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu korraldamine

- jaanuar-veebruar 2021

Avaliku väljapaneku käigus esitatud seisukohtadele vastamine ning vajadusel täiendava arutelu

korraldamine

- veebruar-märts 2021

Detailplaneeringu ülevaatamine ja võimalike erimeelsuste lahendamine ning lahenduse heakskiitmine

- märts-aprill 2021

Planeeringu kehtestamise otsustamine.

### 3.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- Seletuskiri
- Joonised (asendiplaan, tugiplaan, detailplaan, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (nt hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani
- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igatüüpi luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega)
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

### 3.3 Koostöö ja kaasamine

Planeeringu menetluse kaasatakse järgnevate naaberkinnistute omanikud ja/või nende kinnistute valdajad:

Rahu tn 1	37101:004:0240
Uus tn 10	37101:004:0100
Uus tn 14	37101:004:0180
Uus tn 16	37101:004:0030
Posti haljasala	JRO

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium – planeeringu järelevalve
- Elektrilevi OÜ – elektriliitumine
- Päästeamet – tuleohutusnõuded

Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

### 3.4 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt ja paber kandjal (pabertoimiks aadressile Keskväljak 5a, Kärdla, Hiiumaa vald, digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile [valitsus@hiiumaa.ee](mailto:valitsus@hiiumaa.ee)). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada maaüksuse omaniku, tehnovõrkude valdajate ja Päästeametiga.

### 3.5 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb esitada Hiiumaa Vallavalitsusele kaks paber kandjal toimikut, mis sisaldavad digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

## **4. Olemasoleva olukorra kirjeldus**

Planeeringuala näol on tegu Kärdla linnas Uus tn 12 asuva 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega maaüksusega. Kärdla linna üldplaneering on maaüksuse juhtfunktsiooniks

määranud üldkasutatava hoone maa. Maaüksus asub elumupiirkonnas, seega elumumaa sihtotstarbe määramine on igati põhjendatud, lisaks lubada sinna kõrvale väikses mahus ka ärimaad majutusteenuse pakkumiseks.

#### 4.1 Asukoht

Detailplaneeringu alana mõistetakse Uus tn 12 maaüksust (joonis 1).

Planeeringuala andmed:

- tunnus: 37101:004:0004
- planeeringuala suurus: 4218 m<sup>2</sup>
- üldplaneeringujärgne juhtfunktsioon: üldkasutatava hoone maa 100%
- planeeritav katastriüksuse sihtotstarve: elumumaa 80%  
ärimaa 20%
- olemasolev hoonestus: ambulatoorium 284 m<sup>2</sup>  
kuur 93 m<sup>2</sup>  
kuur 29 m<sup>2</sup>  
kelder 29 m<sup>2</sup>
- planeeritav hoonestus: korterelamu kuni 500 m<sup>2</sup>  
kelder kuni 80 m<sup>2</sup>  
2 majutushoonet kuni 120 m<sup>2</sup>

Joonis 1. Planeeringuala paiknemise skeem (kasutatud Maa-ameti ortofotot)



Planeeringuala külgnemine teiste maaüksustega:

<b>Külgnemine</b>	<b>Address</b>	<b>Tunnus</b>
Lõunast	Rahu tn 1	37101:004:0240
	Uus tn 10	37101:004:0100
Läänest	Uus tänav	20501:001:0483
Põhjast	Uus tänav T3	20501:001:0528
	Uus tn 16	37101:004:0030
Idast	Posti haljasala	JRO

## **5. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

### 5.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Eraldi krunte ei moodustata.

### 5.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringu koostamise käigus määratakse maaüksusele hoonestusala, sihtotstarbeks elamumaa ja ärimaa ning ehitusõigus.

### 5.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete hoonete projekteerimiseks, mis vastaksid tänapäevastele nõuetele. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et maaüksus asub miljööväärtuslikus piirkonnas.

### 5.4 Liikluskorralduse määramine

Maaüksusel on olemasolev ligipääs Uuelt tänavalt. Parkimine kavandada kinnistu piires.

### 5.5 Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat keskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse, maapinna kuivenduse ja piirete osas.

### 5.6 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Võrgupõhise elektri- ja sidevarustuse kavandamisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal vajadusel tehnilised tingimused vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõtelt. Veevõrk ja kanalisatsioon lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

### 5.7 Kujade määramine

Ehitisele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonda reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

### 5.8 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajaduse ja nende ulatused.

### 5.9 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Triin Masing  
ehitusspetsialist  
[triin.masing@hiiumaa.ee](mailto:triin.masing@hiiumaa.ee)

## **Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhinnang Hiiumaa maakonnas Hiiumaa valla Kärkla linna Uus tn 12 maaüksuse detailplaneeringule**

### **Üldosa**

Vastavalt KeHJS § 6 lg 2 punktile 12 analüüsitakse käesoleva eelhinnanguga kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust lähtuvalt asjaoludest, mille kohaselt:

- Maaüksus paikneb tiheasustusalal ning on ümbritsetud eluhoonetega
- Maaüksusel ei asu kaitstavaid loodusobjekte, hoiuala ning Natura 2000 alasid. Maaüksusest lääne pool asub kaitsealune Kärkla linnapark (registrikood KLO1200452)
- Maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, mistõttu on reostusohu võrdlemisi suur
- Maaüksuse läheduses paikneb kopteriväljak, millest tuleneb ebaregulaarselt esinev müra
- Kärkla linna üldplaneering on määranud maa-ala juhtfunktsiooniks 100% üldkasutatava hoone maa
- Maaüksusel olemasolev hoone kavandatakse ümber ehitada korterelamuks ning püstitada kaks majutushoonet, mis eeldab Kärkla linna üldplaneeringu muutmist määratud sihtotstarbe osas.

### **Olemasolev olukord ja keskkonnatingimused**

Planeeritava maa-ala näol on tegemist hoonestatud maaüksusega, mille ümbruses asuvad eluhooned ja looduskaitsealune linnapark.

### **Kavandatav tegevus**

Planeeringuga kavandatakse kunagise ambulatooriumi hoone ümberehitamist korterelamuks. Maaüksusel asuvad ka kaks kuuri, mis nähakse ette lammutatavateks. Lisaks on huvi püstitada maaüksusel kaks hooajalise majutuse hoonet.

### **Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju**

Detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine ja selle alusel toimuv ehitustegevus olemasolevate hoonete ümberehitamiseks ja lammutamiseks ning uute hoonete ehitamiseks omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitiste lammutamise ja püstitamise perioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid, mis tekitavad lokaalset vibratsiooni ja müra. Kuna piirkond on aktiivne tiheasustusalala, siis uute hoonete püstitamine piirkonda ei suurenda olulisel määral piirkonnas tekkivaid negatiivseid häiringuid. Nõuetekohaselt projekteeritud hoonete ning rajatiste puhul piiriülest ja kumulatiivset keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

### **Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond**

Kavandatud mahus ehitustegevuse mõju ulatus ei saa olema kaugemal, kui määratud hoonestusala ja selle lähiümbrus. Kavandatava tegevuse elluviimine suurendab tõenäoliselt väheses mahus piirkonna liikluskõormust. Kuna läheduses asuvad võrdlemisi aktiivse liiklusega tänav, siis liiklusest tingitud häiringuid kavandatav tegevus oluliselt ei suurenda. Reoveekäitlus ja veevarustus tuleb lahendada linnatrasside kaudu. Kõikidele nõuetele vastava hoonestusega ei kaasne tavapärasest kõrgemat vee, pinnase või õhu saastatust, müra,

vibratsiooni, valgusreostust, ega lõhna. Alal tekkivatele jätmetele tuleb tagada nõuetekohane äravedu selleks ette nähtud käitluskohta.

**Detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Planeeringuala on hoonestatud maaüksus, mis hetkel ei ole intensiivses kasutuses. Ehitusprojektides peab erilist tähelepanu pöörama asjaolule, et maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

**Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju kaitsealadele**

Detailplaneeringuga kavandataval alal ei asu kaitsealasid (sh. Natura 2000 alasid) ning kaitsealuseid looduse üksikobjekte, millele planeeritav hoonestus võiks negatiivset mõju avaldada. Maaüksusest läänes asub kaitsealune Kärkla linnapark.

Lähtudes eeltoodust, on võimalik eeldada, et kavandatav tegevus korterelamu ning majutushoonete kavandamisel koos vajaliku taristu planeerimisega Hiiumaa vallas Kärkla linnas Uus tn 12 maaüksusele, ei oma eeldatavalt üldistes aspektides inimestele, majanduskeskkonnale ning looduskeskkonnale negatiivset mõju ning kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine ei ole vajalik.