



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

17. veebruar 2022 nr 37

**Jundo maaüksuse detailplaneeringu
koostamise algatamine ning
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine Kõrgessaare osavallas**

Planeerimisseaduse § 4 lg-te 1 ja 2, § 9, § 10 lg 1, § 11, § 12, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 1 punkti 1, § 126, § 128 lg-te 1 ja 5, § 142 lg 1 p 3, lg 2 ning lg-te 5 ja 6, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35 lg-te 1, 3¹ ja 4, § 37 lg 1 p 1, § 39, § 40 lg-te 1 ja 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5 alusel ning Kõrgessaare valla üldplaneeringust lähtuvalt ja võttes arvesse Keskkonnaameti 17.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/23782-4, Jundo maaüksuse omaniku detailplaneeringu algatamise taotlust ja asjaolu, et kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringut – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ taotledes ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendamist

1. Algatada Hiiumaa valla Kalana külas Jundo maaüksuse detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) koostamine.
2. Kinnitada Jundo maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Mitte algatada Kalana külas asuval Jundo kinnistul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelhinnangu (lisa 2) alusel ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:
 - 3.1 detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele;
 - 3.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeritav elamu ja selle juurde planeeritavad kõrvalhoonete rajamine antud asukohas olulist keskkonnamõju;
 - 3.3 detailplaneering on üldplaneeringut muudev ehituskeeluvööndi vähendamise osas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on hoonestusala ja ehitusõiguse määramine ühe majapidamise tarbeks;
 - 3.4 planeeringuala ei paikne Natura 2000 võrgustiku alal;
 - 3.5 detailplaneeringus kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale;

3.6 planeeringu elluviimisel on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega, mille käigus jäätmed käideldakse vastavalt nõuetele. Planeeringus käsitletakse jäätmete liigiti kogumist ning näidatakse olmejäätmete võimalikud kogumiskohad.

4. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teostab Rahandusministeerium.

5. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-16.00 Kõrgessaare Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Kõrgessaare alevik Kõpu tee 8.

6. Kõrgessaare Osavalla Valitsusel avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht, Ametlikes Teadaannetes ja esimesel võimalusel Hiiumaa valla väljaandes Hiiumaa Teataja.

7. Sõlmida huvitatud isiku esindajaga leping detailplaneeringu koostamise tellimise õiguse üleandmiseks, detailplaneeringu koostamise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja detailplaneeringukohase taristu väljaehitamiseks ning väljaehitamise rahastamiseks.

8. Detailplaneeringu koostamise menetluse korraldaja on Kõrgessaare Osavalla Valitsus ja kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu.

9. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

10. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Hiiumaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on planeeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.



Anu Pielberg
Hiiumaa Vallavolikogu esimees

**Kalana külas asuva Jundo maaüksuse
detailplaneeringu lähteseisukohad**

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Jundo kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 05.11.2021);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“
- 1.4 Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“

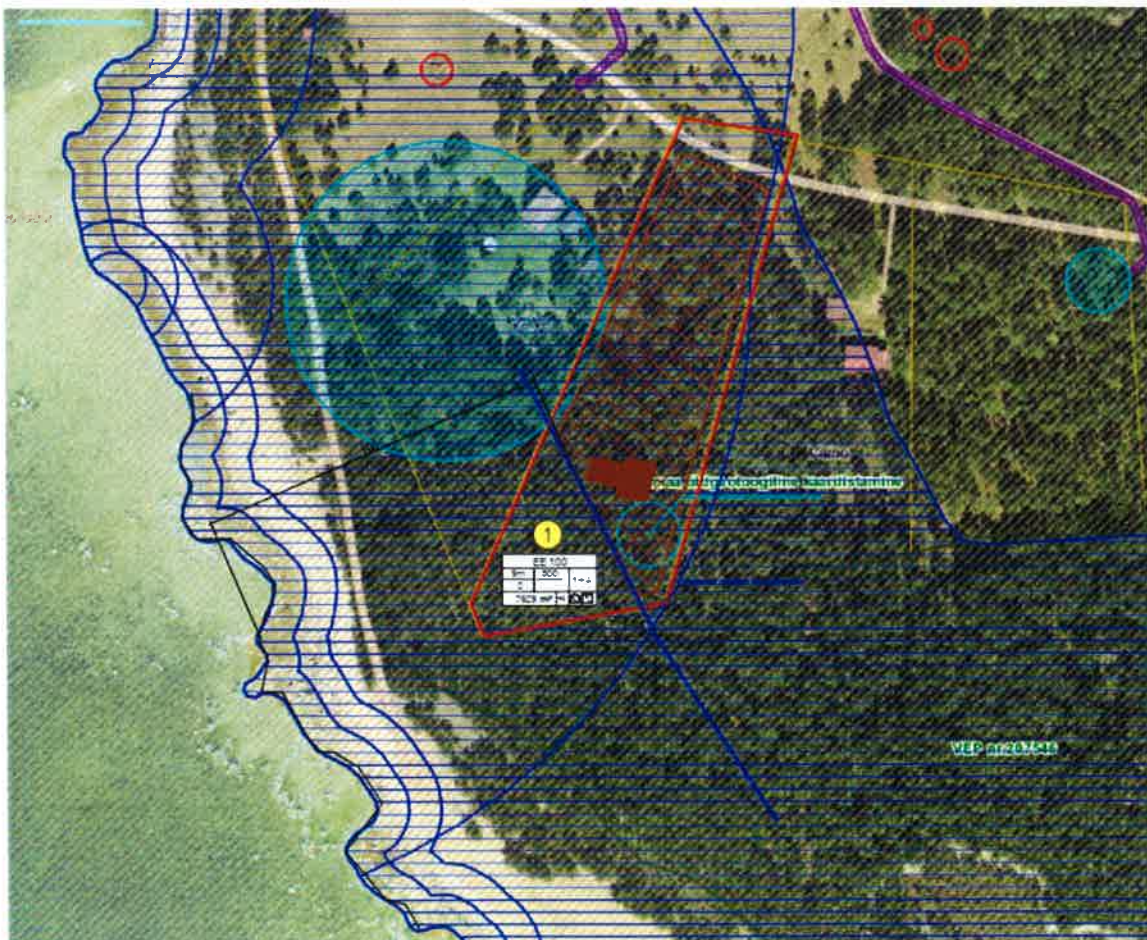
2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Detailplaneeringu alana mõistetakse Jundo katastriüksust (vt. joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	39201:001:0312
Planeeritava katastriüksuse suurus	7629 m ²
Planeeritava katastriüksuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Ehitised	hoonestamata

Joonis 1 Taotlusele lisatud esialgne eskiislahendus



Planeeringualale on juurdepääs rajatava mahasõiduga Kalana-Metavahi teelt. Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb Jundo maaüksus valdavalt ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis ning piiranguvööndis ja osaliselt naaberkinnistul paikneva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealale. Maaüksusel leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Jundo maaüksus määramata juhtotstarbega maa-alal.

Jundo maaüksuse alal kehtib Luguse kinnistu detailplaneering, millega ehituskeeluvööndit ei vähendatud. Ehitusõigus anti Vaino ja Virve kinnistule. Jundo, Valve ja Heli kinnistud on selle planeeringu järgi looduslikud haljasmaad. Valve ja Heli kinnistutele on uued planeeringud koostatud ja ehituskeeluvöönd vähendatud, Jundo kinnistul uut planeeringut kehtestatud ei ole.

3. Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Jundo maaüksusel (katastritunnus 39201:001:0312) ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kuni 2 abihoone püstitamiseks (hoonete ehitisealune pindala kokku kuni 200 m²), teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele, ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksusel hoonestusala ja ehitusõigus peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

4.2 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:

- hoonestusala määramisel arvestada keskkonnavalaste kitsendustega ja planeerida hoonestusala võimalikult suures osas olemasoleva Kalana-Metsavahi tee lähistele;
- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 8 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoone projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisheituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääs Jundo maaüksusele on planeeritud rajatava mahasõiduga Kalana-Metavahi teelt.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonda ja hoonestust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritava krundil ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste, mis ühendatakse võrguettevõtjale energiaseaduse tähenduses kuuluva elektriliini või sellega liituva ehitisega, paigaldamine üldreeglina maa-aluste kaablitega.

Võrgupõhise tehnorajatiste planeerimisel taotleda planeeringust huvitatud isikul või planeeringu koostajal tehnilised tingimused piirkonnas vastavaid võrguteenuseid osutavalt ettevõtelt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Jundo maaüksusel lokaalselt. Maaüksuse asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.

4.6 Kujade määramine

Ehitistele kehtivate kujade määramisel lähtuda kehtivatest valdkonna reguleerivatest dokumentidest ja normidest.

4.7 Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadus ja nende ulatus.

4.8 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.9 Tuleohutuse tagamine

Lahendada tuletõrjeveega varustamine ja näidata tuletõrje veevõtukoht.

4.10 Keskkonnatingimused

Kavandatud lahendused peavad viima keskkonnariskid miinimumini.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1 Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Kõrgessaare Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimiseseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlemine, KSH eelhindangu koostamine, KSH algatamise vajaduse kaalumine, ettepanekute küsimine, lähteseisukohtade koostamine	november-detsember 2021
Detailplaneeringu algatamine ja KSH algatamata jätmise otsustamine Hiiumaa Vallavalitsuses planeerimiseseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	jaanuar-veebruar 2022
Detailplaneeringu koostamine	märts-aprill 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	mai-juuni 2022
Detailplaneeringu vastu võtmine	juuli 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	august-september 2022
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	oktoober 2022
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	november 2022

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimiseseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele ja olema struktureeritud, selgesti arusaadav, ilma ebaolulise ja dubleeritud informatsioonita ning moodustama terviku järgmistest põhiosadest:

- seletuskiri;
- joonised (asendiplaan, tugiplaani, detailplaani, vajadusel teised erijoonised) – ehitustegevusega kaetud maa-alade kohta (hoonete, teede, tehnovõrkude alune maa) tuleb kasutada maa-alale koostatud geodeetilist alusplaani;
- ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega);
- lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated)

5.3 Täiendavad uuringud

Kavandatav tegevus võib eeldatavalt ei mõjuta Natura 2000 võrgustiku ala, kuid mõjutab mingil määral ranna ja kalda kaitse-eesmärke. Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topogeodeetiline mõõdistus maa-aluste trasside välja selgitamiseks. Kui detailplaneeringu menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4 Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringumenetluses tehakse koostööd järgnevate asutustega ja võrguvaldajatega:

- Rahandusministeerium
- Keskkonnaamet
- Päästeameti Lääne Päästekeskus
- Elektrilevi OÜ

Planeeringu menetlusse kaasatakse planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Samuti kaasatakse planeeringu koostamisse kõik isikud, kes avaldavad selleks planeeringu koostamise käigus soovi või esitavad sisulisi arvamusi.

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

Valve	39201:001:0313
Putkaste metskond 63	39201:001:0337
Vaino	39201:001:0314
Jaanimetsa	20501:001:0175

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile korgessaare@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Päästeameti, Keskkonnaameti, RMK ja tehnovõrkude valdajatega.

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele vastuvõtmiseks digitaalselt (pdf ja dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile korgessaare@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Kõpu tee 8, Kõrgessaare alevik, Hiiumaa vald).

5.6 Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb Hiiumaa Vallavalitsusele esitada üks paberkandjal toimik, mis sisaldab digitaalset andmekandjat koos kõigi detailplaneeringu elektrooniliste materjalidega.

Lähteseisukohad koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Kalana külas Jundo maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Jundo kinnistu omaniku 05.11.2021 Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Kalana külas Jundo maaüksusele (katastritunnus 39201:001:0312; üldpind 7629 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) määrata ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, haljastuse ja heakorra põhimõtted ja keskkonnatingimused, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutus, vajadusel servituudialad ning arhitektuursed tingimused hoonetele. Planeeringuala hõlmab tervet Jundo maaüksust.



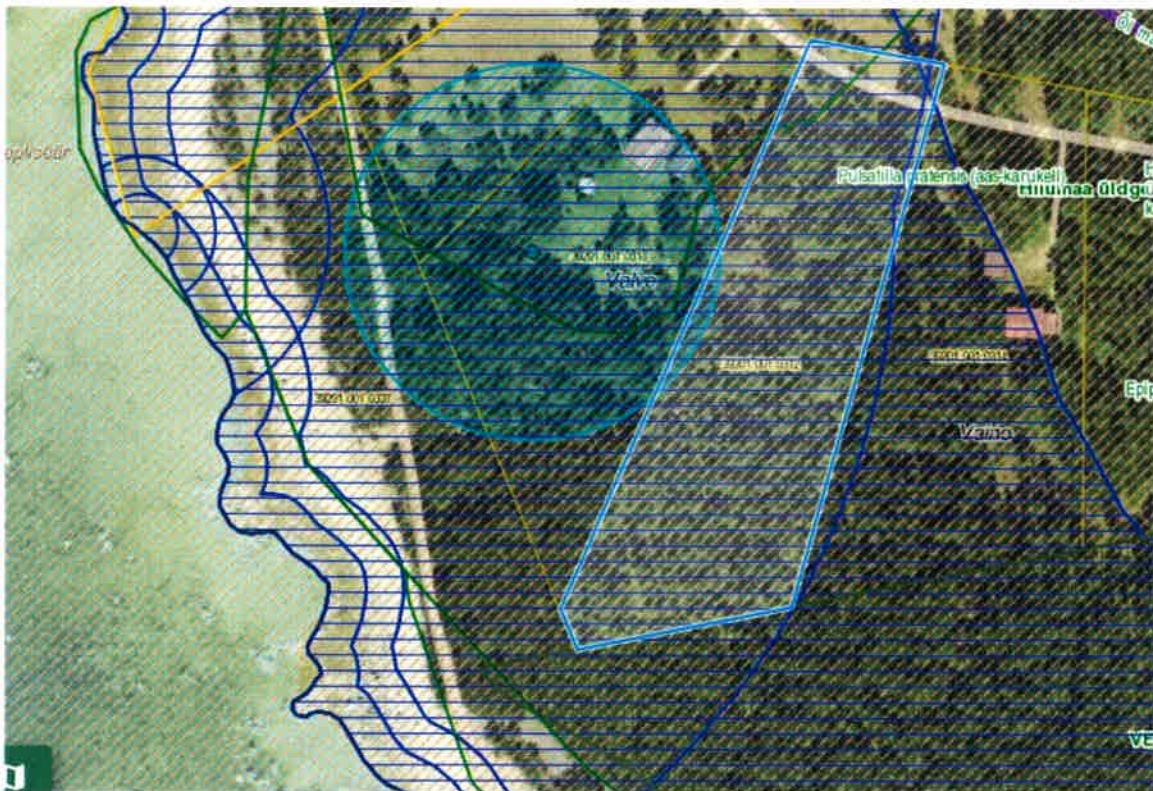
Joonis 1. Planeeringuala, Jundo maaüksus (väljavõte Maa-ameti kaardist)

Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Jundo maaüksus määramata juhtotstarbega maa-alal.

Jundo maaüksuse alal kehtib Luguse kinnistu detailplaneering, millega ehituskeeluvööndit ei vähendatud. Ehitusõigus anti Vaino ja Virve kinnistule. Jundo, Valve ja Heli kinnistud on selle planeeringu järgi looduslikud haljasmaad. Valve ja Heli kinnistutele on uued planeeringud koostatud ja ehituskeeluvöönd vähendatud, Jundo kinnistul uut planeeringut kehtestatud ei ole.

Jundo maaüksusele planeeritud hoonestusala jääb valdavalt ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringu üheks ülesandeks on ehituskeeluvööndi vähendamine, mis tähendab Kõrgessaare valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku tegemist. Jundo maaüksus piirneb 3920045 Kalana-Metsavahi tee ja eraomandis olevate kinnistutega. Maaüksus on hoonestamata.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb Jundo maaüksus valdavalt ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis ning piiranguvööndis ja osaliselt naaberkinnistul paikneva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealale. Maaüksusel leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).



Joonis 2. Kitsendused Jundo maaüksusel (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist)

2. Eelhindangu õiguslik alus

Detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt võib avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja koostatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldavat detailplaneeringut, tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnasüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest (planeerimisseaduse §124 lõige 6 ja §142 lõige 6). Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhindangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhindang

3.1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused, nagu maakasutus, alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning looduskeskkonna vastupanuvõime.

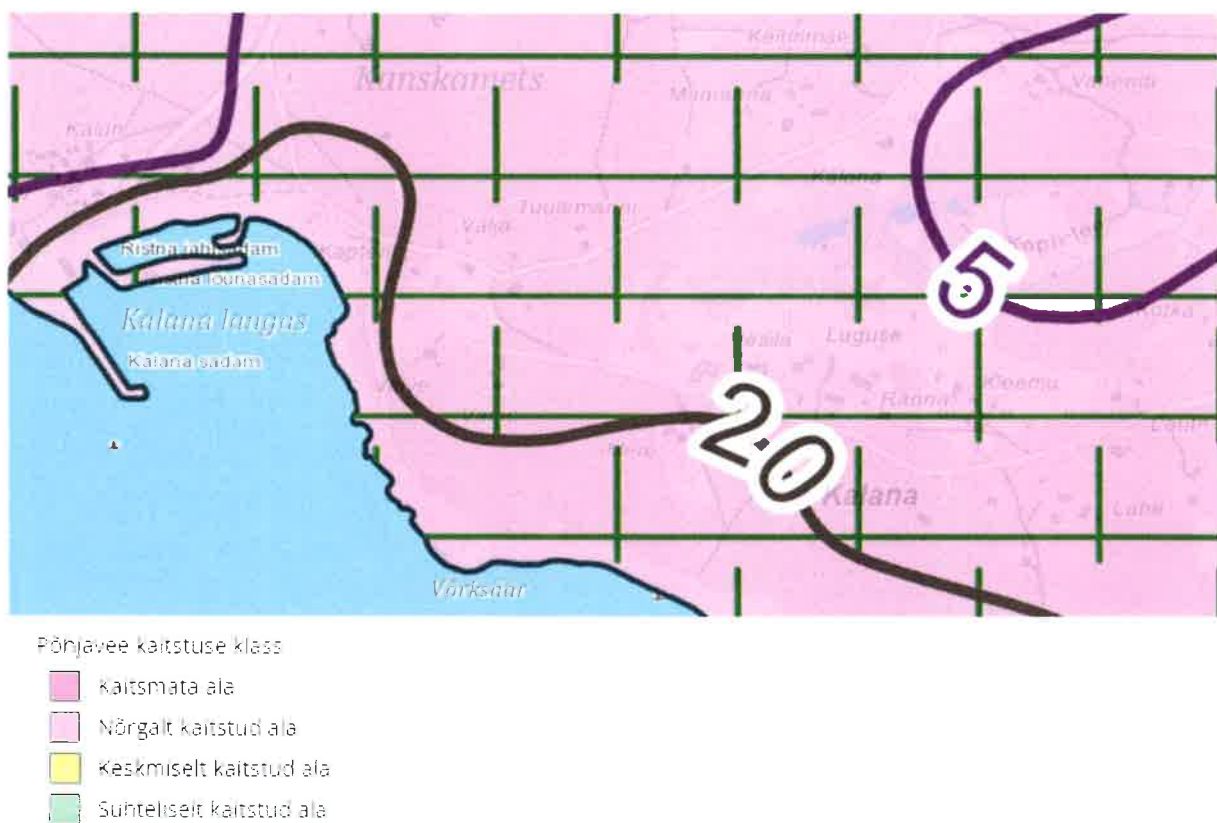
Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrus nr 5 „Kõrgessaare valla üldplaneering“ ja Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Jundo maaüksus määramata juhtotstarbega maa-alal.

Kõlvikuliselt koosseisult on detailplaneeringualast enamuse looduslik rohumaa (355 m²) ja metsamaa (7127 m²). Maaüksus on hoonestamata. Jundo maaüksuse hoonestatud naaberkinnistutel on kehtestatud detailplaneeringud, millega ühtlasi on vähendatud ehituskeeluvööndi ulatust.

Planeeritaval alal ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Lähimad elamud kinnistu piirist asuvad ca 20 ja 40 meetri kaugusel. Piirkonna hoonestuse moodustavad aastaringses ja hooajalises kasutuses olevad elamud.

Planeeringu hoonestusala täpne asukoht selgub planeeringumenetluse käigus ja koostöös ametiasutustega ning jääb eeldatavasti ca 7,5 kuni 10 m peale arvestades merepinda, seega eeldatavasti üleujutuse risk puudub.

Jundo maaüksus jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alale.



Joonis.3. Põhjavee kaitstuse kaart (väljavõtte Hiiumaa geoloogilisest kaardist)

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmekäitlus ja energia mahukas, ning lähipiirkonna teised tegevused.

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse, juurdepääsutee ja hoonestusala määramine. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse Jundo maaüksusele üks elamu ja 5 abihoonet. Lähipiirkonnas asuvad alalises ja hooajalises kasutuses olevad elamud. Jundo

maaüksuse naaberkinnistutel on antud ehitusõigus koos ehituskeeluvööndi vähendamisega ühele elamule ja kuni kahele abihoonele. Planeerimismenetluse käigus planeeritakse hoonestusala suurusel ja ehitisaluse pinna määramisel lähtuda samadel tingimustel, kui on Jundo naabermaaüksustel. Tulenevalt looduskaitseesadusest on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Jundo maaüksus paikneb keset Kalana küla, mis on tihedalt asustatud, kus hoonestused on koondunud Kalana-Metsavahi tee lähistele. Jundo maaüksuse katastriüksuse piir ei ulatu Läänemereni. Jundo maaüksusele olemasoleva hoonestuse vahele planeeritud hoonestusala planeerimisel on eeldatavasti tagatud kalda eripära arvestamine lähtuvalt olemasolevast olukorrast ning tagatud on vaba liikumise ja juurdepääs. Tulenevalt eeltoodust ei mõjuta planeeringulahenduse elluviimine oluliselt väljakujunenud keskkonda ega kahjusta kalda kaitse-eesmärke.

3.3. Tegevuse kaasnevad tagajärjed, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmeleke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn.

Planeeringulahenduse elluviimine ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Müratase võib suurene da ehitustegevuse käigus, mis on ajutine. Edaspidine uue elamu ekspluateerimine müratas et ei suurenda. Peamiselt suureneb olmejäätmete kogus, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejatele. Tekkivad jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Veevarustus tagatakse krundil uue puurkaevu rajamisega.

Maaüksuse asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal. Nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pinnasesse immutada kuni 10 m³/ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist (Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61“ Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8).

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Avariilukordade tekkimise tõenäosus on minimaalne. Ehitiste püstitamise perioodil võib seadmetel tekkida tehniline rike, mille käigus võib õli või kütus sattuda pinnasesse. Rikete vältimiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja töökorras seadmeid.

3.5. Tegevusega kaasnev mõju ala väärtusele ja tundlikkusele, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Jundo maaüksus ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Maaüksus paikneb valdavalt ranna ehituskeeluvööndis. Omaniku esitatud taotluse põhjal on hoonestusala planeeritakse ca 90 m kaugusele merepiirist. Ehituskeeluvööndisse tuleb rajada ka juurdepääsutee mahasõiduga Kalana-Metavahi teelt. Naaberkinnistutel olevad elamud jäävad merepiirist 118 ja 192 m kaugusele ning enam-vähem ühesugusele kaugusele Kalana-Metsavahi teest. Planeerimismenetluse käigus ja koostöös ametiasutustega ning maaomanikuga kaalutakse Jundo maaüksusel hoonestusala paigutamist Jundo maaüksusele nii, et see järgiks piirkonna hoonestuslaadi, mõju rannale ja kaldale oleks minimaalne ja säiliks kõrghaljastus nii suures mahus kui võimalik.

Ranna kaitse-eesmärkidele ei ole olulist negatiivset mõju, kui planeeritud hoonestusala paikneb samal kaugusel naaberkinniste hoonestusalaadega, ranna-alale hooneid ja tegevusi ei planeerita.

3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele.

Jundo maaüksus ei paikne kaitstaval alal ega piirne sellega. Detailplaneeringulahenduste mõju Natura 2000 võrgustikuga aladele puudub.

Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi järgi asub Jundo maaüksus osaliselt ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Mõju ranna-alale on välja toodud eelmises punktis.

3.7. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju.

Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud võib jagada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnohtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnoelementide mõjutamist, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastumine, oluline jäätmete või müra taseme suurenemine. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Planeeringu elluviimiseks, hoonete rajamiseks, kasutusele võtmiseks on vajalikud ehitusseadustiku kohased ehitus- ja kasutusload. Nõuetekohaselt projekteeritud ehitistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

3.8. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Planeeringuga kavandatakse rajada üksikelamu ja abihooned, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale.

4. Järeldus

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna hoonestusala kavandamisel on arvestatud piirkonna hoonestust ja kalda kaitse-eesmärke.

Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Jundo maaüksuse detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhindangu koostas:

Maiken Lukas

ehitusspetsialist

maiken.lukas@hiiumaa.ee

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Jundo maaüksuse detailplaneeringu
koostamise algatamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine“
juurde

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Jundo maaüksuse detailplaneeringu koostamine ning jäetakse algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamine.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 4 lg 1 alusel planeerimisalase tegevuse korraldaja on vastavalt pädevusele Rahandusministeerium, muu valitsusasutus või kohaliku omavalitsuse üksus. Sama § lõige 2 sätestab planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesanded.

PlanS § 9 sätestab avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõtte; § 11 teabe piisavuse põhimõtte ning § 12 otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte, millega planeerimisalase tegevuse korraldaja oma tegevuses arvestab.

PlanS § 10 lg 1 paneb planeerimisalase tegevuse korraldajale kohustuse tasakaalustada erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

PlanS § 125 lg 1 p 1 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

PlanS § 126 määrab detailplaneeringu ülesanded.

PlanS § 128 lg 1 alusel algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Sama § lõige 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir, ja suurus; detailplaneeringu koostamise vajadus; võimalike uuringute vajadus.

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. Lõike 2 sätestab, et üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Lõike 4 alusel on valdkonna eest vastutaval ministril või tema volitatud ametnikul õigus määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Lõigete 5 ja 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu puhul kohaldatakse käesoleva seaduse §-s 90 sätestatud nõudeid. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 5 lõiked 1-3 sätestavad kallast ja randa puudutava.

LKS § 34 kohaselt on Ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

LKS § 35 lg 1 alusel on rannal või kaldal ranna või kalda piiranguvöönd; ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ranna või kalda veekaitsevöönd. Sama § lõike 3¹ kohaselt korduva

üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Lõike 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest.

Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringuga „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ on korduva üleujutusala piir määratud ning selleks on põhikaardile kantud veekogu piir.

LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt ranna või kalda piiranguvööndi laius on Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit.

LKS § 39 kohaselt on ranna või kalda veekaitsevööndi ulatus ja kitsendused sätestatud veeseaduses.

LKS § 40 lg 1 sätestab, et ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Sama § lõike 3 kohaselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 2 p 3 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Sama § lõikes 3 sätestatakse, millest lähtutakse veeseaduse paragrahvi lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse otsustamisel. Sama § lõike 6 kohaselt KeHJS paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb 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. Sama § lg 5 sätestab, vähemalt mida peab keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsus sisaldama.

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kalana külas asuval Jundo maaüksusel (katastritunnusega 39201:001:0312, pindalaga 7629 m², sihtotstarbega 100% maatulundusmaa) eesmärgiga muuta Kõrgessaare valla üldplaneeringut (ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee osas).

Planeeringuala näol on tegu Kalana külas Jundo maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega, mis on hoonestamata. Maa-ala kõlvikuline koosseis on valdavalt looduslik rohumaa, muu maa ja metsamaa. Jundo naaberkinnistud on hoonestatud. Juurdepääs maaüksusele on planeeritud rajatava mahasõiduga Kalana-Metavahi teelt. Maaüksus paikneb Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Jundo maaüksus määramata juhtotstarbega maa-alal.

Planeeringuala paikneb osaliselt ranna ehituskeeluvööndis

Juurdepääs Jundo maaüksusele on Kalana-Metsavahi teelt.

Jundo maaüksus asub valdavalt ranna ja kalda ehituskeeluvööndis ja osaliselt naaberkindistul paikneva puurkaevu veehaarde sanitaarkaitsealale. Maaüksusel leiduvad III kategooria kaitsealused liigid aas-karukell (*Pulsatilla pratensis*) ja tumepunane neiuvaip (*Epipactis atrorubens*).

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala osas

Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogu koosneb ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Keskkonnaamet on 17.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/23782-4 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju¹ ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes.

Arvestades eeltoodut taotletakse Jundo maaüksusele planeeritava hoonestusala osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Mõju muinsuskaitsealustele objektidele ning keskkonnale

Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole esialgsete andmete põhjal vaja teostada.

Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrus nr 19 „Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneering – Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“ järgi asub Jundo maaüksus määramata juhtotstarbega maa-alal.

Detailplaneeringuga ei kavandata planeerimisseaduse § 124 lõigetes 5 ja 6 nimetatud tegevusi, seega puudub vajadus keskkonnamõju strateegiliseks hindamiseks.

Jundo maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne käesoleva detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Mõju eelarvele puudub.