



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

21. aprill 2022 nr 42

Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, 128 lg-te 1 ja 5, § 140 lg 7, § 142 lg 1 p 3, lg-te 2, 5 ja 6, looduskaitseaduse § 35 lg 1 ja 3¹, § 37 lg 1 p 1, § 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 ning Mäeella kinnistu omaniku detailplaneeringu algatamise taotluse alusel, Käina valla, Kassari saare üldplaneeringust lähtuvalt ja võttes arvesse asjaolu, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib eeldatavalt avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku alale ning kavandatav detailplaneering teeb ettepaneku muuta Käina Vallavolikogu 27.03.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla, Kassari saare üldplaneeringut, taotledes ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Orjaku külas asuval Mäeella (katastritunnusega 36802:003:0257, kinnistu registriosa nr 1129333, pindalaga 2,75 ha, sihtotstarbega 100% elamumaa) kinnistul.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Käina Osavalla Valitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28) ning kehtestaja Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, tel. 463 6082).
4. Mitte alkatada Orjaku külas asuval Mäeella kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
5. Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9.00-16.00, reedeti 9.00-13.00 Käina Osavalla Valitsuse majas aadressil Hiiu maakond Hiiumaa vald Käina alevik Hiiu mnt 28.
6. Käina 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. Detailplaneeringu algatamisest teavitada 30 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid.

8. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

9. 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

**Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Mäeella kinnistu detailplaneeringu
algatamine ja keskkonnamõju strateegilise
hindamise algamata jätmise“ juurde**

Hiiumaa Vallavolikogu otsusega algatatakse Hiiumaa vallas Orjaku külas Mäeella kinnistu detailplaneering ja jäetakse algamata planeeringuala keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Mäeella kinnistu omanik on esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Orjaku külas asuva Mäeella (katastritunnus 36802:003:0257) kinnistul. Omanik soovib Mäeella kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Elamumaa kruntidele soovitakse määrata ehitusõigus elamute ja abihoone(te) püstitamiseks, transpordimaa krundile jääb olemasolev juurdepääsutee.

Käina Vallavalitsuse 30.05.2007 korraldusega nr 160 on kehtestatud Ellamäe kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu järgselt jagati Ellamäe kinnistu kruntideks. Üks tekkinud kruntidest on Mäeella kinnistu. Ellamäe detailplaneeringu järgselt on määratud Mäeella kinnistule ehitusõigus elamu ja abihoone püstitamiseks.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 järgi tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus planeering.

Kuna Kassari üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piir määratud, tuleb ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri kõrgusjoonest (1 meetri kõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Ellamäe kinnistu detailplaneering algatati ja valdav osa menetlusest viidi läbi ajal, mil korduva üleujutusega alade regulatsiooni looduskaitseaduses veel ei olnud. Seega jääb Mäeella kinnistu osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste püstitamine keelatud. Arvestades detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala paiknemist kinnistul, on planeerimisjärgne ehitustegevus võimalik Mäeella kinnistul ainult osaliselt. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Kuna kehtiva detailplaneeringu järgne ehitustegevus ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on keelatud, siis soovitakse Mäeella detailplaneeringu algatamisega Mäeella kinnistul vähendada ranna- ja kalda ehituskeeluvööndit Mäeella kinnistule planeeritud ühe hoonestusala (Ellamäe kinnistu detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala Mäeella kinnistul) piires. Teine planeeritav hoonestusala jääb ranna ja kalda ehituskeeluvööndist välja.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava ja Natura 2000 võrgustiku alale jääva maa-ala detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Mäeella kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmise“ eelnõu esitati seisukohtade saamiseks Rahandusministeeriumile, Transpordiametile ja Keskkonnaametile, kes on esitanud omapoolsed seisukohad planeeringu koostamiseks (Rahandusministeeriumi 02.03.2022 kiri nr 15-3/1831-2, Transpordiameti 09.03.2022 kiri nr 7.2-2/22/3772-2 ja Keskkonnaameti 17.03.2022 kiri nr 6-5/22/3430-2). Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, sh ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku aladele, kaitsealale ning ranna- ja kalda kaitse eesmärkidele, ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Eelhinnangu (lisa 2) alusel ei ole detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõju strateegiline hindamine vajalik järgmistel põhjustel:

- a. detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ja ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku alale, ranna- ja kalda ning kaitseala kaitse-eesmärkidele;
- b. lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta detailplaneeringu antud asukohas olulist keskkonnamõju;
- c. detailplaneeringu elluviimisel ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset ja ebasoodsat mõju planeeringualal leiduvatele III kategooria kaitsealustele liikidele – veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*);
- d. detailplaneeringus kavandatud tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara ning ei põhjusta eeldatavasti olulist mõju elanikkonnale.

Orjaku külas asuva Mäeella kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise olulisemad alusdokumendid

- 1.1 Mäeella kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu algatamiseks (esitatud 27.01.2022);
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering;
- 1.3 Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneering;
- 1.4 Kassari maastikuhoolduskava (koostanud Kristiina Hellström, 2007.a.).

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Planeeringuala all mõistetakse Orjaku külas asuvat Mäeella kinnistut.

Mäeella kinnistu andmed:

Katastritunnus	36802:003:0257
Katastriüksuse suurus	2,75 ha
Katastriüksuse sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonetus	puudub

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud riigimaanteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse teelt. Planeeringualal põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel (lisa 3) Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvöönd (väline tunnus KLO1100141), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Esiküla piiranguvöönd (väline tunnus KLO1101399) Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Käina sihtkaitsevöönd (väline tunnus KLO1100142), ranna ja kalda piiranguvöönd (väline tunnus 12041/2364099), ranna ja kalda ehituskeeluvöönd (väline tunnus 12048_2/5837306), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (väline tunnus 12123/5923676), elektriõhuliin alla 1kV (väline tunnus M6994604), III kategooria kaitsealused liigid ja kivitised: veripunane koldrohi (Anthyllis coccinea, väline tunnus KLO9310581) ning uuringuala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine).

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule (Kassari, I klass) ja roheline võrgustikuga tuumalale.

Käina valla, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala maatulundusmaa juhtfunktsiooniga maa-alale ning osaliselt ehituskeeluvööndisse. Muid piiranguid või kitsendusi ei ole üldplaneeringuga maa-alale seatud. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.

Käina Vallavalitsuse 30.05.2007 korraldusega nr 160 on kehtestatud Ellamäe kinnistu detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada Ellamäe kinnistu kruntideks ja määrata kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks. Ellamäe kinnistu on jagatud kehtestatud detailplaneeringu järgselt viieks maaüksuseks. Igale maaüksusele on määratud ehitusõigus. Mäeella kinnistu on üks tekkinud maaüksustest. Mäeella maaüksusele on määratud kehtiva Ellamäe detailplaneeringu järgi üks hoonestusala, millele on võimalik püstitada üksikelamu ja abihoone.

3. Detailplaneeringu eesmärk ja ülesanded

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on vähendada Mäeella kinnistul ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatust ja määrata ehitusõigus elamumaa kruntidele elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ülesandeks on jagada Mäeella kinnistu kaheks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks, määrata hoonestusalad, elamukruntidele ehitusõigused, haljastuse ja heakorraduse põhimõtete määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine,

tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, arhitektuursete tingimuste määramine hoonetele.

4. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

4.1 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse maaüksustele hoonestusala ja ehitusõigused peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega, ühe hoonestusala määramiseks soovitakse vähendada ranna ja kalda ehituskeeluvööndit. 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:

- hoonestuse korruselisus on kuni 2 ja ehitiste suurim lubatud kõrgus 7,5 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- suurim lubatud ehitisealune pindala ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga.

4.3 Liikluskorralduse määramine

Juurdepääsud planeeringualale on võimalikud riigimaanteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse teelt. Planeeringuala läbib olemasolev juurdepääsutee, mille kaudu on võimalik rajada ligipääsud planeeritavate hoonestusala juurde. Parkimine lahendada elamukrundi piires. Detailplaneeringu koostamisel võtta arvesse Transpordiameti 09.03.2022 kirjas nr 7.2-2/22/3772-2 ära toodud seisukohad ja tingimused.

4.4 Haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritsevat looduskeskkonda ja haljastatust. Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse osas.

4.5 Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritavatel kruntidel 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 ettevõttelt.

Veevõrk ja kanalisatsioon lahendatakse elamukruntidel uue puurkaevu ja bioloogiline omapuhasti koos imbväljaku rajamisega.

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 Käina Osavalla Valitsus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lõike 5 nõuetele vastav spetsialist, kes on suuteline täitma planeerimisseaduse § 4 lõikes 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu algatamine otsustamine Hiiumaa Vallavolikogus planeerimisseaduse § 130 kohase halduslepingu sõlmimine	aprill-mai 2022
Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek ja avalik arutelu	juuni-juuli 2022
Detailplaneeringu koostamine	august-oktoober 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ja arvamuste avaldamine, vajadusel detailplaneeringu korrigeerimine	november-detsember 2022
Detailplaneeringu vastu võtmine	jaanuar 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamine, avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja arvamuste kogumine, kirjalikele arvamustele vastamine. Vajadusel avaliku arutelu korraldamine.	veebruar-märts 2023
Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	aprill 2023
Detailplaneeringu kehtestamine, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikkust huvist tulenevaid vastuväiteid	mai 2023

5.2 Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses 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, tugiplaan, detailplaan, 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 igal juhul 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 mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala ja kaitseala. Detailplaneeringu algatamise juures on koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, mille alusel võib järeldada, et detailplaneeringu lahenduse elluviimisega ei kaasne olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale, ranna ja kalda ning kaitseala kaitse-eesmärkidele ja kaitsealustele liikidele.

Detailplaneeringu koostamisel on vajalik koostada topo-geodeetiline 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
- Päästeamet
- Transpordiamet
- 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.

5.5 Detailplaneeringu kooskõlastamine ja vastuvõtmine

Detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavalitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt või paberkandjal (digitaalselt allkirjastatud failide konteiner e-posti aadressile kaina@hiiumaa.ee või pabertoimik aadressile Hiiu mnt 28, Käina alevik, Hiiumaa vald). Detailplaneering tuleb enne vastuvõtmist kooskõlastada Keskkonnaametiga, Transpordiametiga, Päästeametiga 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 kaina@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiu mnt 28, Käina 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:

Merilin Kaevandes

maaspetsialist

merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Orjaku külas Mäeella kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Mäeella kinnistu omaniku Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Orjaku külas Mäeella kinnistule (katastritunnus 36802:003:0257, registriosa 1129333, sihtotstarve elamumaa, pindala 2,75 ha) jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega ja üheks transpordimaa sihtotstarbega maaüksuseks ning määrata elamukruntidele ehitusõigused elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringuala hõlmab Mäeella kinnistut kogu ulatuses. Planeeringuala suurus on 2,75 ha.

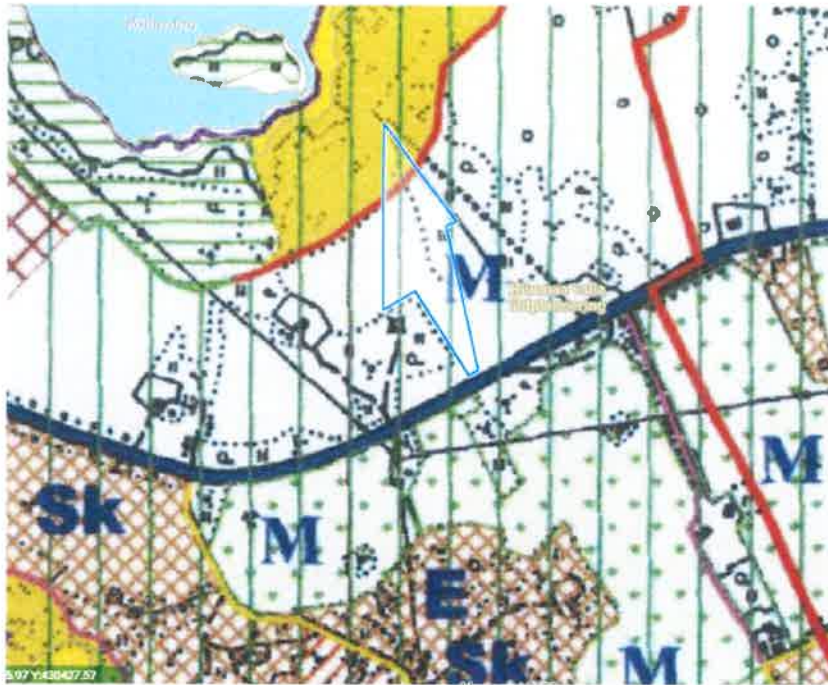


Joonis 1. Mäeella kinnistu detailplaneeringuala (väljavõte Maa-ameti kaardist).

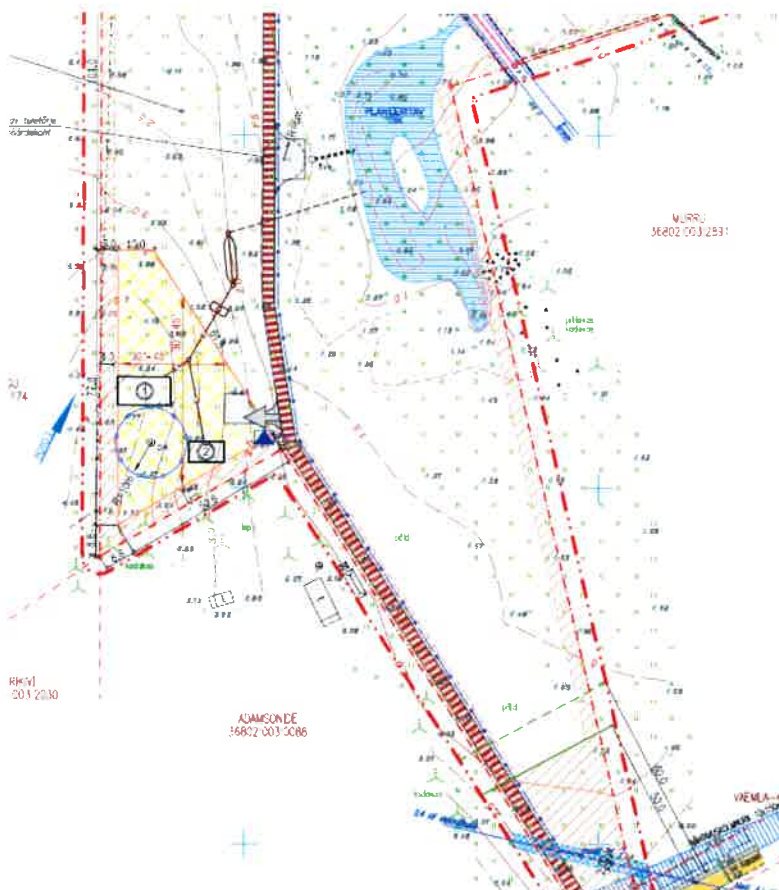
Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala väärtuslikule maastikule (Kassari, I klass) ja roheline võrgustikuga tuumalale.

Käina valla, Kassari saare, üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala maatulundusmaa juhtfunktsiooniga maa-alale ning osaliselt ehituskeeluvööndisse. Muid piiranguid või kitsendusi ei ole üldplaneeringuga maa-alale seatud.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Natura 2000 võrgustiku maa-alale. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal.



Joonis 2. Mäeella kinnistu asukoht Käina valla, Kassari saare, üldplaneeringu kaardil (väljavõte Maa-ameti planeeringute kaardist)



Joonis 3. Ellamäe kinnistu detailplaneeringuga määratud ehitusõigus Mäeella kinnistule (väljavõte Ellamäe kinnistu detailplaneeringu detailplaanist)

Mäeella kinnistul põhjustavad kitsendusi Maa-ameti andmetel (lisa 3) Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvöönd (väline tunnus KLO1100141), Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Esiküla piiranguvöönd (väline tunnus KLO1101399) Käina lahe-Kassari

maastikukaitseala Käina sihtkaitsevöönd (väline tunnus KLO1100142), ranna ja kalda piiranguvöönd (väline tunnus 12041/2364099), ranna ja kalda ehituskeeluvöönd (väline tunnus 12048_2/5837306), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (väline tunnus 12123/5923676), elektriõhuliin alla 1kV (väline tunnus M6994604), III kategooria kaitsealused liigid ja kivitised: veripunane koldrohi (*Anthyllis coccinea*, väline tunnus KLO9310581) ning uuringuala (Hiiumaa üldgeoloogiline kaardistamine). Planeeringuala jääb kogu ulatuses Natura 2000 võrgustiku maa-alale.



Joonis 4. Elektriõhuliini ja avalikus kasutuses oleva tee põhjustatud kitsendused planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist).



Joonis 5. III kategooria kaitsealuse taime - veripunane koldrohi, leviala planeeringualal (väljavõte Maa-ameti looduskaitse kaardist).



Joonis 6. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi ulatus planeeringualal (väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt).

Mäeella kinnistu on hoonestamata. Juurdepääsu planeeringualale on võimalik riigimaanteelt 12123 Vaemla-Kassari-Luguse teelt. Planeeringuala läbib olemasolev juurdepääsutee, mille kaudu on võimalik rajada juurdepääsud planeeritavate elamukruntidele.

2. Eelhindangu õiguslik alus

Keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda sellisele tegevusele, mis ei ole otseselt seotud kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada kaitstavat loodusobjekti (Vabariigi Valitsuse 29.08.2020 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ §15 punkt 8). Eelhindangu andmisel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka.

3. Eelhindang

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

Mäeella kinnistu asub Orjaku külas ja on hoonestamata. Kinnistu piirneb riigimaanteega ja kinnistut läbib olemasolev juurdepääsutee. Suurema osa kinnistust moodustab haritav maa s.o. 1,65 ha.

Planeeringuala läheduses asuvad mitmed elamukrundid. Lähim elamu asub ca 60 meetri kaugusel. Piirkonna hoonestuse moodustavad enamuses aastaringses ja mõned hooajalises kasutuses olevad elamud.

Planeeringuala jääb Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari ja Esiküla piiranguvööndisse ja osaliselt Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Käina sihtkaitsevööndisse.

Planeeringualal leidub III kategooria kaitsealuse liigi, veripunane koldrohu kasvukoht.

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

Hiiu- ja Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel ning lähtuvalt vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks jagada Mäeella kinnistu kaheks elamumaa ja üheks transpordi sihtotstarbega maaüksuseks. Elamumaa kruntidele soovitakse püstitada elamud ja abihooned. Transpordi sihtotstarbega maa moodustatakse olemasoleva juurdepääsutee tarbeks.

Lähipiirkonnas asuvad üksikelamud. Lähim elamu asub planeeritavast hoonestusalast ca 50 m kaugusel. Läheduses asuvad põllud on hooldatud. Põldudel karjatatakse loomi või niidetakse heina. Planeeritav tegevus, milleks on kahe elamukrundi tekkimine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda.

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

Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega maa-alal. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutsusvee suublasde juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 p 5 sätestab, et kuni 10 m³ heitvett võib ööpäevas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal hajutatult pinnasesse immutada pärast reovee bioloogilist puhastamist. Lähtudes eeltoodust tuleb planeeringualal elamute tarbeks paigaldada bioloogiline omapuhasti koos imbväljakuga.

Müra teke on seotud pigem ehitustegevusega ja see on hooajaline ning lõppeb kui ehitised on valmis. Planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne vee, pinnase või õhu saastatust, jäätmeleket, olulist müra taseme tõusu, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ja lõhna.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Kavandatava tegevusega avariilukordade tekkimise tõenäosus on minimaalne.

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

Hiiu maakonna planeeringu järgi asub planeeringuala Kassari väärtuslikul maastikul. Kassari väärtusliku maastiku kasutustingimused on, et ala sobib turismi/puhkemajanduse arendamiseks ja suvilaehituseks. Kassari väärtusliku maastikul on hinnatud maastiku väärtusi alljärgnevalt:

- kultuurilis-ajalooline väärtus: hästisäilinud põldmuster, traditsioonilise ilmega külad, mõisakeskused;
- esteetiline väärtus: Kassari maastikud on üldiselt atraktiivsed, kuid söötis põllud ja jätkuv võsastumine vähendab ala esteetilist väärtust;
- looduslik väärtus: on osa Käina lahe-Kassari maastikukaitsealast; enamuse saarest kuulub piiranguvööndisse;
- identiteediväärtus: Kassari on väga kõrgelt väärtustatud nii kohalikult kui maakondlikult; ala on seotud mitmete muistenditega;
- rekreatiivne ja turismipotentsiaal: turismi seisukohast üks olulisemaid ja populaarsemaid paiku Hiiumaal; puhkajasõbralik maastik, palju majutuskohi ja vaatamisväärsusi; potentsiaali on orjaku sadamal.

Hooldussoovitustena on välja toodud, et talude renoveerimisel ja uute hoonete püstitamisel tuleks arvestada kohalike ehitustraditsioonidega. Sobivad ehituskohad on eelkõige endised taluasemed ning teede ja kommunikatsioonide läheduses asuvad külade kultuurmaad.

Kassari maastikuhoolduskavas on toodud ära soovitud uute ehitiste paigutamine maastikule. Sobivaim maastikutüüp ehitamiseks on Kassaris külluslikult esindatud – männistuv kadastik või noorepoolne männik-segamets. Täiesti lagedatele aladele – põldudele ja eriti rannaniitudele ehitamist peaks vältima. Põllumaale ehitamisel tuleks hoonestus siduda kas olemasolevate teede, põllusaarte, põõsaribade või muu haljastusega

Hoonestusalad on planeeritud Mäeella kinnistul olemasoleva juurdepääsutee lähedusse. Läänepoolsem hoonestusala jääb olemasoleva hoonestuse ja metsatuka lähedusse. Idapoolsem hoonestusala jääb piirneva kinnistu põllul asuva põllusaare ja Mäeella kinnistule rajatud tiigi serva. Seega on püütud vältida planeeritavate hoonete püstitamist lagedate põldude serva ning ei rajatavad ehitised ei varja Kassari avatud vaateid.

Kuna hoonestusalade planeerimisel on võetud arvesse Kassari maastikuhoolduskavas toodud soovitusi uute hoonete paigutamist maastikule ja arvestatud looduslike ja looduskaitse tungimusi ei mõjuta planeeritav tegevus oluliselt väljakujunenud keskkonda.

3.6. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale loodusobjektile, mõju kaitsealadele ja ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.

Planeeringuala jääb Natura 2000 Väinamere linnualale ja Natura 2000 Väinamere loodusalale, Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndisse ja Esiküla piiranguvööndisse, Käina lahe-Kassari maastikukaitseala Käina sihtkaitsevööndisse ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringualal leidub III kategooria kaitsealuse taim – veripunane koldrohu kasvukoht.

Käina lahe- Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirja alusel on Kassari ja Esiküla piiranguvööndites lubatud ehitiste püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta ehitiste rajamine kaitseala ja kinnistute tarbeks. Kaitseala valitseja nõusolekut on vaja kaitsealal maakorraldustoimingute teostamiseks, detailplaneeringu kehtestamiseks, ehitusloa andmiseks.

Käina lahe sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on kadastike, loopealsete ja kaitsealuste liikide elupaikade säilitamine ning taastamine, endistel puisniitudel ja puiskarjamaadel kasvavate metsakoosluste kaitse ja kujundamine ning vanade loodusmetsade ja madalavaaliste rannaelupaikade kaitse. Samuti kaitsealuste linnuliikide elupaikade kaitse, pesitsus- ja rändeage se rahu tagamine. Sihtkaitsevööndis on keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud kaitseala valitseja nõusolekul tee ja tehnovõrgu rajatise rajamine või tootmisotstarbeta ehitise püstitamine kaitseala tarbeks ning olemasolevate ehitiste hooldustööd, tee rajamine kinnistu tarbeks. Sihtkaitsevööndis poollooduslike koosluste esinemisaladel on nende ilme ja liigikoosseisu tagamiseks vajalik heina ja roo niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine ja lisaks vaadete avamiseks puu- ja põõsarinde kujundamine ning harvendamine.

Kuna planeeringuga ei kavandata sihtkaitsevööndisse mingeid tegevusi ei kaasne Käina sihtkaitsevööndile eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Hoonestusalad on paigutatud maastikule nii, et III kategooria kaitsealuse taimeliigi kasvukoht saaks võimalikult vähesel määral kahjustada. Kahest hoonestusalaast üks jääb vähesel määral III kategooria kaitsealuse taimeliigi kasvukohale. Hoonestusala paigutamisel on arvestatud kaitsealuse liigi kasvukohaga ja seega ei kaasne olulist mõju III kategooria kaitsealusele liigi kasvukohale.

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Kuna Käina lahe rannajoone ja planeeritava hoonestusala vahele jääb ca 300 meetrit ja planeeringualal ei asu poollooduslike koosluste kaitseala siis ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist mõju ranna kaitse eesmärkidele.

Sellest tulenevalt võib järeldada, et planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealadele ja ranna- ja kalda kaitse eesmärkidele.

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

Planeeringualale ei rajata keskkonnoahtikke ja keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle maaüksuse piiride ja keskkonnoaelementide 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. Planeeritava tegevusega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju ei kaasne.

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

Planeeringuga kavandatakse Mäeella kinnistule elamute rajamist, mis ei kujuta endast ohtu inimeste tervisele ega keskkonnale.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne intensiivsemat maakasutust kaitsealadel ning on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, ei kaasne Mäeella kinnistu detailplaneeringu ellu rakendamisega tõenäoliselt olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhinnangu koostas:

Merilin Kaevandes

maaspetsialist, merilin.kaevandes@hiiumaa.ee

Mäeella kinnistu detailplaneeringu lahendusskeem

