

EELHINNANG

Emmaste vallas Lepiku külas Niidimäe kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmastes

22. jaanuaril 2015

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Planeeringuala hõlmab Emmaste vallas Lepiku külas asuvat Niidimäe kinnistut, katastritunnusega 17501:003:0211, pindalaga 2,1 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Planeeringuala suurus on 2,1 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. Kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks kinnistuks, sihtotstarbe muutmine:
 - 1) ühe majapidamise tarbeks hoonestatav kinnistu, mille sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks; 2) Väinamere hoiualale jääva kinnistu sihtotstarve jääb 100% maatulundusmaaks.
2. Hoonestatavale kinnistule hoonestusala määramine ja ehitusõiguse seadmine.
3. Infrastruktuuri määratlemine, s.h. üldplaneeringujärgse tee rajamine.
4. Servituutide seadmine.
5. Üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeelu vööndi vähendamine, alla 1 ha suuruse krundi moodustamine.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Emmaste valla üldplaneering on nähtaval valla kodulehel

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+1%29.pdf/c8bfd3a2-7e21-4489-979c-d1ce64dc6044>

Valla üldplaneeringu järgi on planeeringualal tegemist perspektiivse elamualaga.

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringualast suurem osa (ca 1,5 ha) asub Väinamere hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615). Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 157.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Maa-ameti mullakaardi alusel jääb Niidimäe katastriüksus osaliselt rannaalale, kus ca 175 m kauguseni rannajoonest on sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega sageli üleujutatud alale (lisa 1). Rannaalal kasvab ka korduvalt üleujutatavale alale iseloomulik taimestik. Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Niidimäe kinnistul ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jääb kogu Niidimäe kinnistu Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodud taotletakse detailplaneeringuga Niidimäe kinnistu osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeritav ala piirneb põhjast Viiri maaparandussüsteemi eesvooluga, mille kalda ehituskeeluvöönd on 25m ja kalda piiranguvöönd 50m. Perspektiivne hoonestusala planeeritakse Väinamere hoiuala ja Viiri maaparandushoiuala (maaparanduskraav) vahelisele legendikule selliselt, et ala ei jää maaparandussüsteemi ehituskeeluvööndisse. Piiranguvööndis teostatavad tegevused kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

Planeeringuga jagatakse kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks: 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestatav kinnistu, suurusega ca 0,6 ha (Emmaste valla ehitusmäärus näeb võimalusena ka hoonestatava krundi suuruseks alla 1 ha); ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu, suurusega ca 1,5 ha, mis asub Väinamere hoiualal (lisa 2).

Ühe majapidamise tarbeks planeeritakse hoonestusala Väinamere hoiuala ja Viiri maaparandushoiuala (maaparanduskraav) vahelisele legendikule. Kinnistut läbiva pinnastee ääres on ajalooliselt olemasolevad Kalmu ja Peetri hoonestatud kinnistud. Niidimäe kinnistu perspektiivne hoonestusala jääb teest samale poole ja järgib olemasolevate hoonestusalaade joont. Planeeringualale ligipääsuks planeeritakse rajada tee, mille asukoht on näidatud üldplaneeringus. Kinnistule pääseb 12132 Emmaste-Tohvri riigimaanteelt. Kuna Niidimäe kinnistule pääsemiseks tuleb liikuda üle erakinnistute, on vajalik sõlmida servituudilepingud.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 2 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata ka siis, kui planeerimisdokumendiga kavandatakse tegevust, mille jaoks on vaja tegevusluba. Tegevusluba vastavalt KeHJS § 7 on ehitusluba või ehitise kasutusluba.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lg 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust. Eelhinnangu andmisel on kasutatud Väinamere hoiuala mereosa kaitsekorralduskava 2009-2018. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on lindude ja taimede ning mereloomade kaitsmine.

3. Eelhinnang

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

Niidimäe kinnistu planeeringuala on hoonestamata. Planeeringuga kavandatava tegevuse tulemusena jagatakse kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks: 100% elamumaa sihtotstarbega hoonestatav kinnistu ja 100% maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu, mis asub Väinamere hoiualal. Hoonestatavale kinnistule moodustatakse hoonestusala ja seatakse ehitusõigus ühe majapidamise tarbeks; määratakse perspektiivsed infrastruktuuri, s.h. üldplaneeringujärgse tee ja sõlmitavate servituutide asukohad.

Nende tegevuste käigus ei hävitata ega kahjustata Väinamere hoiualal kaitsealuste lindude ja loomade elupaiku ega kaitsealuste liikide kasvukohti, ei häirita kaitstavaid liike maal ega merel – seega võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Ehitustegevus võib häirida loomi ja linde, kuid antud mõju on lühiajaline ning tööde teostamise aega valides saab negatiivset mõju vähendada või vältida.

Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Lepiku külas, mis on asustatud püsielanikega. Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa külaelanike elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Samuti ei kahjustata planeeritava tegevusega neid elupaiku ja kasvukohti, mille kaitseks hoiuala moodustati. Planeeringualal ja selle vahetus ümbruses karjatatakse hetkel veiseid hoiuala hooldamise

eesmärgil. Väljaspool hoonestatavat ala on kinnistu omaniku nõusolekul võimalik veiseid jätkuvalt karjatada.

Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt Emmaste valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond.

Planeeringu käigus tehtavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju, mis ulatub väljapoole kinnistu piire. Planeeringuala vahetus läheduses asuva püsielanikega asustatud Lepiku küla külaelanikud, samuti ka kaitstavad linnud-taimed-loomad ei saa kavandatava tegevuse tulemusena negatiivselt mõjutatud.

3.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.

Planeeringuala on hoonestamata. Planeeringualast suurem osa (1,5 ha) asub Väinamere hoiualal, ranna- ja kalda piiranguvööndis, ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Osaliselt asub planeeritav ala Viiri maaparandushoiualal (maaparanduskraav). Alal karjatatakse veiseid hoiuala hooldamise eesmärgil. Ühe majapidamise tarbeks ala hoonestamisega kavandatav tegevus ei vähenda ala väärtust ega looduslike iseärasusi.

Kavandatava tegevuse tulemusena ei ole mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ja taastumisvõimet ning seega oluline keskkonnamõju puudub. Alal puudub kultuuripärand. Alal puuduvad maavarad.

3.5. Mõju kaitsealadele.

Planeeringualast suurem osa (1,5 ha) asub Väinamere hoiualal, ranna- ja kalda piiranguvööndis, ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis. Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse Looduskaitseadusest, Maaparanduseadusest ja Veeseadusest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

4. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid, Väinamere hoiuala mereosa kaitsekorralduskavas 2009-2018 toodud kaitse-eesmärke, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamise olulist negatiivset keskkonnamõju.



Tiit Paulus
Vallavanem