

EELHINNANG

Käina vallas Kassari külas asuva Omena ja Õunakese maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.



1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärgid ja planeeringuala üldandmed

Thomas Puhk esitas 2.6.2017 taotluse algatada detailplaneering Kassari külas Omena maaüksusel (katastritunnus 36802:003:0268, suurus 1446m², kinnistu registriosa nr 4371950, sihtotstarbete maa 100%) elamu ehitamise eesmärgiga määrata katastriüksusel krunt ja krundil ehitusõigus ja muuta maa sihtotstarbeks elumumaa 100%. Naabruses asuva Õunakese maaüksuse (katastritunnus 36802:003:0267, pindala 4823 m², kinnistu registriosa nr 66933, sihtotstarbete toomismaa 100%) tootmishoone estakaad ulatub osaliselt Omena kinnistule, seetõttu on otstarbekas ja vajalik planeeringuala laiendada Õunakese maaüksusele, et täpsustada kruntide vahelist piiri, määrata kruntide ehitusõigus ja liikluskorralduse põhimõtted.

Omena maaüksusele elamu ehitamiseks on krunt väike ja krundi suurust vähendab veelgi sellel asuv Suvila tee, mis on vajalik Õunakese maaüksusel asuva tootmishoone õunahoidla kasutamiseks ja Laane maaüksusele pääsemiseks. Õunakese maaüksusel tuleb tagada suuregabriidiliste transpordivahendite juurdepääs ning manööverdamine. Ligipääsu tagamiseks Omena Laane, Õunakese ja Ubina maaüksustele on vajalik uue ligipääsutee kavandamine.

Planeeritava ala (joonisel), mis hõlmab Kassari külas Omena ja Õunakese maaüksuseid, pindala on 0,6 ha. Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Kassari saare ja Käina lahe äärsid poollooduslikke kooslusi ning Käina lahte, olulisi lindude rändepeatus- ning pesitsuspaiku, elupaigatüüpe, liike ja nende elupaiku.



- Aadressid
-  Kehtiv katastriüksus
 - Hoone kuju
 -  eluhoone
 -  mitte-eluhoone

Planeeringualal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid. Planeering koostatakse vastavalt Käina valla osa, Kassari saare, üldplaneeringule, mille kohaselt asuvad Omena ja Õunakese maaüksused osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Piirkonnas on keskkonnaministri nõusolekul (6.11.2002 kiri nr 16-6/7300) vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 150 meetrini rannajoonest. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4. on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, ja lõikes 5 need erandid, millele ehituskeeluvöönd ei laiene kui need ehitised on kavandatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Omena maaüksus paikneb 74% (1070 m²) väljaspool ranna ehituskeeluvööndit ning seda osa on võimalik kasutada elamu püstitamiseks.

Ala jääb osaliselt riigimaantee nr 12124 Sääretirbi tee (katastritunnus 36802:003:2411) kaitsetsooni. Planeeringuala läbivad Telia Eesti AS sideehitised ja Elektrilevi OÜ elektripaigaldised. Õunakese maaüksusel on keskkonnaregistri andmetel puurkaev ja geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetiline märk ROOLI_2. Lähedal asub ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemi ühendatud Puhkekeskuse kinnistu ja Rooli kinnistu, kuhu menetluses oleva Kassari puhkekeskuse laienduse detailplaneeringuga planeeritakse ühisveevärgi trassi, mis võimaldab kavandatavate ehitiste ühendamist ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

Omena maaüksusel on Maa-ameti andmetel väikeses ulatuses (ca 110m²) nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüp puiskarjamaa (9070). Keskkonnaameti 5.10.2016 kirja nr 7-9/11834-2 kohaselt on see elupaigatüüp keskkonnaregistrisse kantud Maa-ameti põhikaardi kõlviku piiri järgi ja realselt Omena maaüksusel puiskarjamaa elupaigatüüpi ei esine. Vastavad parandused on keskkonnaregistris tehtud veebruaris 2017. aastal.

Detailplaneeringu koostamiseks on vajalik olukorda (ehitised, maa-alused tehnovõrgud, loodusobjektid, maastikuelemendid) kajastav geodeetiline alusplaan. Muu uuringu vajadust ei ole ilmnenu.

2. Detailplaneeringu ülesanded:

2.1 planeeringuala kruntideks jaotamine.

2.2 krundi hoonestusala piiritlemine väljaspool ehituskeeluvööndit;

2.3 krundi ehitusõiguse määramine;

2.4 detailplaneeringu hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja – rajatiste ning avalikule teele ja naaberkinnistule juurdepääsutee võimaliku asukoha ning ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassi võimaliku asukoha määramine;

2.5 ehitise ehitusliku, arhitektuurilise ja kujundusliku tingimuse määramine. Planeeringulahendus peab looma eeltingimuse energiasäästliku ja kaasaegse hoone projekteerimiseks. Omena elamukrundi arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuded: hoonete arv krundil on kuni kaks (elamu ja abihoone), viilkatusega elamu korruselisus on kuni kaks (põhikorrus ja katusekorrus), abihoone on ühekorruseline, elamu suurim lubatud ehitusalune pindala on kuni 100m², abihoonel kuni 60m²;

2.6 liikluskorralduse põhimõtete määramine;

2.7 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;

2.8 kujade määramine;

2.9 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;

2.10 keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;

2.11 servituutide seadmise ja avalikult kasutatavate teede määramise vajaduse märkimine.

2.12 tingimuste seadmine ehitistele, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav.

Detailplaneering tuleb koostada koostöös Keskkonnaametiga, Maanteeametiga, Lääne-Eesti Päästekeskusega ja AS Kärkla Veevärgiga.

Planeeringu koostamisse tuleb kaasata planeeringualal oleva või sellega piirneva või uue kavandatava tehnovarustuse trassi valdaja ning planeeringuala ja sellega piirneva maa omanik või valdaja.

3. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 2 lõikele 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele (edaspidi KSH) planeerimisseadusest tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigete 4 ja 5 kriteeriumitest ning § 33 lõike 6 kohase asutuse seisukohast, detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 toodud eeldatavalt olulise mõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.8.2005 määrusega nr 224 on KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" (edaspidi määrus).

Antud juhul kavandatakse määruse § 13 punktis 8 nimetatud tee ehitamist või remonti ja määruse § 15 punktis 8 nimetatud tegevust, mis võib üksi või koostoimes teiste tegevustega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõikes 6 toodud eelhinnangu andmise nõudest otsustajale, analüüsitakse eelhinnangu punktis 4 arvestades KeHJS § 33 lõikes 4 ja 5 toodud kriteeriume eelpool nimetatud kavandatavate tegevuste keskkonnamõju olulisust.

4. Eelhinnang

4.1 Olemasolev olukord ja keskkonnamõju

Planeeritav ala Omena maaüksusel on hoonestamata sihtotstarbeta maa. Maa-ameti andmetel on Omena katastriüksuse kõlvikuline koosseis looduslik rohumaa 911m², õuemaa 64m² ja muu maa 471m². Planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve elamumaaks planeeritava ehitise kasutusotstarbest lähtudes. Õunakese maaüksus on tootmismaa ja katastriüksuse kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaa 1334m², õuemaa 1583m² ja muu maa 1906m². Planeeringuala asub tervikuna Käina lahe – Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja jääb Natura 2000 võrgustiku alale. Alal ei esine kaitsealuste liikide kasvukohti ega nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine.

Omena katastriüksusel asub Suvila tee juurdepääsuks Laane (katastritunnus 36802:003:1430, pindala 3157m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja Õunakese (katastritunnus 36802:003:0267, pindala 4823m², sihtotstarve tootmismaa 100%) maaüksustele. Omena maaüksusele on ligipääs ka Rooli teelt nr 3680051, läbides Ubina (katastritunnus 36802:003:0269, pindala 4084 m², sihtotstarbeta maa 100%) ja Õunakese maaüksuse. Omena kinnistule on seatud servituut Õunakese ja Ubina maaüksule ligipääsu tagamiseks.

Keskkonnaamet on andnud 5.10.2016 kirjaga nr 7-9/16/11834-2 „Nõusolek Omena katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks“ nõusoleku Omena katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks 100% elamumaaks.

4.2 Kavandatav tegevus

Käina Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse alusel ja lähtuvalt Käina Vallavalitsuse seisukohast, on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Omena ja Õunakese maaüksusele ehitusõiguse ja liikluskorralduse põhimõtte määramine. Omena maaüksusele elamu ehitamiseks hoonestusala määramisel on krunt Kassari saarele ebatüüpiliselt väike. Elamu kavandatakse väljapoole ehituskeeluvööndit ja arvestades

naaberkinnistu omanike ja kasutajate vajaduste ning huvidega, sobitatakse hoolikalt maastikku. Naaberkinnistute omanikele ja kasutajatele tagatakse liikumisteed ja privaatsus. Avaliku planeerimisprotsessi käigus kooskõlastatakse planeering nii avalikkusega kui ka erinevate ametkondadega. Elamu kavandatakse vastavalt üldplaneeringule ja väljakujunenud ehitustraditsioonidele arvestades maastikuilme säilitamise nõuet.

4.3 Mõju naabritele

Olulise negatiivse mõju vältimise planeeringuala ümbruse sotsiaalsele keskkonnale tagab planeeringu nõuetekohane avalik menetlemine ning kogukonna kaasamine. Maa-ala heakorra, taristu ja teede korrastamine ja reguleerimine planeeringu käigus on naabritele positiivse mõjuga. Eriti oluline on kinnistutele paremate juurdepääsuvõimaluste loomine ja teede kasutuskorra seadmine. Elamu püstitamine võib eelkõige mõjutada keskkonda hoone lähiümbruses, kuid selle mõju kaugemale ulatuda ei saa.

4.4 Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju võimalikkus, kestus ja tagajärjed

Uue elamukrundi ja tee lisandumine ei suurenda oluliselt vee, pinnase või õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust ega lõhna. Peamiselt tekib olmejäätmeid, mis tuleb sorteerida ja anda jäätmekäitlejale. Juurdepääsutee uuendamisel korrastatakse liiklusskeem. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Detailplaneeringuga ehitusõiguse määramine ja selle alusel toimuv ehitustegevus omab mõju tõenäoliselt eelkõige ehitise püstitamisel, mil ehitusmasinad tekitavad müra ja vibratsiooni. Võimalik mõju on ajutise iseloomuga. Planeeringu elluviimiseks, hoonete ja rajatiste ehitamiseks ja kasutamiseks on vaja ehitus- ja kasutuslube. Nõuetekohaselt projekteeritud elamu ning rajatistega piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

4.5 Tegevusega kaasnev avariiolekord

Võimalus avariiolekorra tekkeks 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.

4.6 Oht inimese tervisele, sealhulgas õnnetused

Kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuse esinemiseks ei erine tavapärasest.

4.7 Mõju Natura 2000 võrgustikule ja maastikukaitsealale

Planeeringualal ei esine kaitsealuste liikide kasvukohti ega nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpe. Planeerimisprotsessis jälgitakse keskkonnaregistri elupaigatüüpide inventeerimise andmeid ja ei kavandata hoonestusala kaardile märgitud elupaikadesse. Krundi keskkonnamõju maastikukaitsealale ja Natura võrgustiku alale on kaudne ja ehitustegevuse otsene keskkonnamõju on heakorra paranemise tõttu pigem positiivne. Kaudse keskkonnamõju olulisus sõltub ehitustegevuse mahust ja elamu sobitamisest maastikku. Kokkuvõttes ei saa planeeritava tegevuse negatiivset keskkonnamõju maastikukaitsealale ja Natura 2000 võrgustiku alale lugeda oluliseks. Planeeringus tuleb arvestada Käina lahe – Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjade nõuetega.

5. Järeldus

Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna detailplaneeringuga kavandatu ei avalda olulist negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale, kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja õigusaktide nõudeid ning pööratakse tähelepanu avalikustamisele ja kogukonna kaasamisele planeerimisprotsessi.