



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Kärdla

17. oktoober 2019 nr 157

Pikaranna detailplaneeringu koostamise algatamine, keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Öngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, registriosa nr 221333, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut (lisa 3).

Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;
2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;
3. infrastruktuuri määratlemine;
4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.9.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal väärtusliku miljöoga piirkonnas. Alal on tegemist vana taluõuega.

Enne Emmaste valla üldplaneeringu kehtestamist mais 2003 on alal kehtestatud Rohuniidu katastriüksuse, mille jagamise tulemusena tekkisid Pikaranna ja Laiaranna katastriüksused, detailplaneering, millega on vähendatud ehituskeeluvööndit õueala ulatuses 100 meetrile (lisad 5 ja 6). 2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringus on antud vähendamise arvestatud. Kuna 2003 kehtestatud Rohuniidu kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks oli vana taluõue taastamine (sellest lähtuvalt kooskõlastati ehituskeeluvööndi vähendamine), aga uue planeeringuga soovitakse senist planeeringulahendust muuta nii hoonestusala, ehitisealuse pinna kui hoonete kasutusotstarbe osas ehk rajada majutushoone, siis lähtudes Keskkonnaameti 26.7.2019 kirjast nr 6-5/19/154-2 on amet seisukohal, et varem antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Rohuniidu katastriüksuse planeeringu lahendusele. Selle muutmisel aga kehtib seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ning uuele planeeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ka üldplaneeringu muutmine, üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

LKS § 38 lg 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui

korduva üleujutusega ala piiri ei ole üldplaneeringuga määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Pikaranna katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama ühe meetri samakõrgusjoonest (ühe meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Ühe meetri samakõrgusjoonest arvestatuna jääb Pikaranna katastriüksuse hoonestatav ala kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodut taotletakse Pikaranna katastriüksuse perspektiivse hoonestatava ala osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Kehtiv Emmaste valla üldplaneering on nähtaval

<http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+4-5%29.pdf/c1e61dde-24e8-40ba-aef1-fd5750bd5902>

Planeeritav ala jääb 84 Emmaste-Luidja riigimaanteest ca 2 km kaugusele mere poole piirnedes Mardihansu lahega. Alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt üle Putkaste metskond 47, katastritunnusega 17501:001:0380; Randmetsa, katastritunnusega 17501:001:0981; Anna, katastritunnusega 17501:001:0083; Kukesene, katastritunnusega 17501:001:1120 ja Rõhuva, katastritunnusega 17501:001:0490, katastriüksuste mööda olemasolevat juurdepääsuteed. Selle planeeringuga täiendavaid juurdepääsuteid ei planeerita. Eratee osas sõlmitakse servituudilepingud.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse 5460m² suurune õueala ja määratakse ehitusõigus ehitistealuse pinnaga kokku 1100m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttekabel.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi (lisa 4) jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse. Emmaste valla üldplaneeringus on alal ehituskeeluvööndid vähendatud 100 meetrile (lisa 5).

Pikaranna katastriüksuse lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndis (lisa 3). Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeritaval alal ega selle läheduses ei asu muinsuskaitsealuseid objekte. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teha.

Üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Detailplaneeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutushoone maa) ja 95% maatulundusmaaks. Planeeringualale moodustatakse hoonestusala majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks.

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

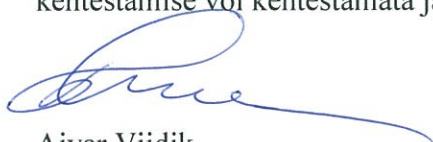
14.8.2019 Pikaranna detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta koostatud eelhindangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja oht inimese tervisele ning keskkonnale on eeldatavalt väike.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisaduse § 4 lõigetest 1 ja 2, § 9, § 10 lõikest 1, § 11, § 12, § 142, looduskaitseaduse § 5, § 34, § 35, § 37, § 38, § 39, § 40, veeseaduse § 29,

keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33, maakatastriseaduse § 18¹ lg 2 punktist 5 ja lõikest 9, Emmaste valla üldplaneeringust, Keskkonnaameti 26.7.2019 kirjaga nr 6-5/19/154-2 antud seisukohast ja Keskkonnaameti 10.09.2019 kirjaga nr 6-5/19/154-4 antud korduvast seisukohast ning esitatud taotlusest,

Hiiumaa Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Hiiumaa vallas Õngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut.
2. Nõustuda juurdelisatud planeerimise ülesannetega (lisa nr 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiumaa Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ning kehtestaja on Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiumaa Hiiumaa vald Kärkla Keskväljak 5a, 463 6082).
4. Mitte alkatada Õngu külas asuval Pikaranna katastriüksusel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist arvestades keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ja 35, kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist kahjulikku mõju keskkonnale ja elanikkonnale. Täiendavad uuringud ei ole vajalikud.
5. Järelevalvet planeeringu koostamise üle teeb Rahandusministeerium.
6. Otsusega saab tutvuda tööpäevadel kell 9-16, reedeti 9-13 Emmaste vallamajas.
7. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade Hiiumaa valla veebilehel, ajalehes Hiiu Leht ja Ametlikes Teadaannetes.
8. Detailplaneeringu algatamisest teavitada naaberkinnisasjade omanikke kirja või meili teel.
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.



Aivar Viidik
vallavolikogu esimees

Hiiumaa vallas Õngu külas asuva PIKARANNA katastriüksuse detailplaneeringu ülesanded

1. Detailplaneeringu nimetus:

Õngu küla Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, detailplaneering. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut.

2. Detailplaneeringu algatamist taotleb Peeter Metsar.

3. Detailplaneeringu eesmärkideks on:

3.1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;

3.2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;

3.3. infrastruktuuri määratlemine;

3.4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine

4. Kaardimaterjal ja planeerimisjoonised

4.1. Planeeringuala plaan M 1:10 000

4.2. Tugiplaan M 1:1000 või M:500

4.3. Detailplaneeringu joonis M 1:1000 või M:500

5. Lähtematerjalid detailplaneeringu koostamiseks

5.1. Planeeringuala plaan M 1:2000

5.2. Planeerimisseadus

5.3. Ehitusseadustik

5.4. Asjaõigusseadus

5.5. Maakatastriseadus

5.6. Looduskaitseadus

5.7. Veeseadus

5.8. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus

5.9. Jäätmeseadus

5.10. Tuleohutusseadus

5.11. Emmaste valla üldplaneering

6. Geodeetiline alusplaan

6.1. Geodeetilise alusplaani koostamine perspektiivsel hoonestusalal on kohustuslik.

7. Nõuded koostatavale detailplaneeringule

7.1. Detailplaneeringu koosseis peab vastama Planeerimisseaduses esitatud nõuetele. Planeeringus tuleb planeerimis põhimõtted esitada graafilisel kujul selgelt loetavate tingmärkidega ja koos selgitava tekstilise osaga, võttes aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt 2002 väljatöötatud planeeringute soovituslikud leppemärgid.

7.2. Planeering esitada ühes eksemplaris ning lisada kogu planeering CD-l.

8. Seletuskiri

Seletuskirjas täpsustada koostatud joonised. Seletuskirja koosseisus peavad olema lisadena planeeringu lähteandmed, vajalikud kooskõlastused ning teated algatamise ja kehtestamise, avaliku väljapaneku kohta. Detailplaneeringu ellurakendamise kava kirjeldada eraldi peatükina.

9. Keskkonnakaitselised abinõud.

9.1. Jäätmete kogumine lahendada kogumisega konteinerisse ja vastavalt Hiiumaa valla kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

10. Nõuded detailplaneeringu kooskõlastamiseks, avalikuks väljapanekuks ja

kehtestamiseks.

10.1. Detailplaneeringu kooskõlastamisel, avalikel väljapanekutel ja avalikel aruteludel lähtuda planeerimisseaduse § 127, § 133, § 135, § 136, § 137.

10.2. Detailplaneering kooskõlastada kinnistu omanikuga, Päästeameti Lääne Päästkeskusega, Keskkonnaametiga (kinnistu asub osaliselt Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis ning terves ulatuses ranna- ja kalda ehituskeeluvööndis), Terviseametiga (majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete püstitamine).

10.3. Planeeringumenetlusse kaasata naaberkinnistute omanikud: Laiaranna, katastritunnusega 17501:001:0177; Ingeri, katastritunnusega 17501:001:1160; Suuremetsa, katastritunnusega 17501:001:0044; Putkaste metskond 101, katastritunnusega 17501:001:1110; Mardi, katastritunnusega 17501:001:1240; Luiteriündi, katastritunnusega 17501:001:0016; Putkaste metskond 77, katastritunnusega 17501:001:1150; Putkaste metskond 164, katastritunnusega 17501:001:0056 ja tehnovõrgu valdaja – Elektrilevi OÜ. Samuti tuleb kaasata planeeringumenetlusse kõik isikud, kes selleks soovi avaldavad ja Rahandusministeerium.

10.4. Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele ametiasutustega kooskõlastamiseks ja vastuvõtmiseks digitaalselt e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja paberkanalil postiaadressile Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja. Avalik väljapanek toimub Emmaste Osavalla Valitsuse ruumides.

10.5. Avaliku väljapaneku aja ja koha kohta teatab Emmaste Osavalla Valitsus ajalehes Hiiu Leht ning Hiiumaa valla kodulehel.

10.6. Avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekud ja vastuväited registreerib Emmaste Osavalla Valitsus.

10.7. Planeeringu kehtestab Hiiumaa Vallavolikogu.

11. Detailplaneeringu lähteseisukohad kehtivad kaks aastat alates selle kinnitamise kuupäevast Hiiumaa Vallavolikogus. Hiiumaa Vallavolikogu omab õigust muuta lähteseisukohtade tingimusi.

Detailplaneeringu ülesanded koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Öngu külas asuva Pikaranna katastriüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmastes

14.08.2019

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Planeeringuala asub Hiiumaa vallas Öngu külas asuval Pikaranna, katastritunnusega 17501:001:0178, registriori nr 221333, pindalaga 13,35 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, katastriüksusel. Planeeringuala hõlmab kogu kinnistut (lisa 3). Detailplaneeringu algatamise eesmärkideks on:

1. sihtotstarbe muutmine: 5% ärimaa (majutusehitiste maa), 95% maatulundusmaa;
2. hoonestusala ja ehitusõiguse määramine majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks;
3. infrastruktuuri määratlemine;
4. üldplaneeringu muutmine: üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal väärtusliku miljöoga piirkonnas. Tegemist on vana taluõue alaga.

Enne Emmaste valla üldplaneeringu kehtestamist mais 2003 on alal kehtestatud Rohuniidu katastriüksuse, mille jagamise tulemusena tekkisid Pikaranna ja Laiaranna katastriüksused, detailplaneering, millega on vähendatud ehituskeeluvööndit õueala ulatuses 100 meetrile (lisad 5 ja 6). 2005 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringus on antud vähendamisega arvestatud. Kuna 2003 kehtestatud Rohuniidu kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks oli vana taluõue taastamine (sellest lähtuvalt andis Keskkonnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks), kuid uue planeeringuga soovitakse senist planeeringulahendust muuta nii hoonestusala, ehitisealuse pinna kui hoonete kasutusotstarbe osas ehk rajada majutushoone koos seda teenindavate abihoonetega, siis lähtudes Keskkonnaameti 26.07.2019 kirjast nr 6-5/19/154-2 on amet seisukohal, et varem antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Rohuniidu katastriüksuse planeeringu lahendusele. Selle muutmisel aga kehtib seadusjärgne ehituskeeluvööndi ulatus ehk uuele planeeringule tuleb taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Seega detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ka üldplaneeringu muutmine, üldplaneeringujärgse ehituskeeluvööndi vähendamine.

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 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. Kuna Emmaste valla üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, siis tuleb Pikaranna katastriüksusel ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri samakõrgusjoonest (1 meetri samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). 1 m samakõrgusjoonest arvestatuna jääb Pikaranna katastriüksuse hoonestatav ala kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Arvestades eeltoodut taotletakse

Pikaranna katastriüksuse perspektiivse hoonestatava ala osas Keskkonnaametilt Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Kehtiv Emmaste valla üldplaneering on nähtaval <http://www.emmaste.ee/documents/3582507/3605701/Emmaste+%C3%BCldplaneeringu+p%C3%B5hijoonis+%28Leht+4-5%29.pdf/c1e61dde-24e8-40ba-aef1-fd5750bd5902>

Planeeritav ala jääb 84 Emmaste-Luidja riigimaanteest ca 2 km kaugusele mere poole, Mardihansu lahe kaldale. Alale toimub ligipääs 84 Emmaste-Luidja riigimaanteelt üle Putkaste metskond 47, katastritunnusega 17501:001:0380; Randmetsa, katastritunnusega 17501:001:0981; Anna, katastritunnusega 17501:001:0083; Kukesene, katastritunnusega 17501:001:1120 ja Rõhuva, katastritunnusega 17501:001:0490, katastriüksuste mööda olemasolevat juurdepääsuteed. Käesoleva planeeringuga täiendavaid juurdepääsuteid ei planeerita. Eratee osas sõlmitakse servituudilepingud.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse hoonestusala 5460 m² ulatuses ja määratakse ehitusõigus majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks ehitistealuse pinnaga kokku kuni 1100 m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihooone (ehr kood 120679654) ja suurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi (lisa 4) jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse.

Pikaranna katastriüksuse lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis (lisa 3). Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale.

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

Üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Planeeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutusehitiste maa) ja 95% maatulundusmaaks.

Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Öngu küla "süda" asub alast ca 3 km kaugusel. Tegemist on hõredalt asustatud piirkonnaga.

Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Parkimine lahendatakse samal kinnistul nii, et oleks võimalik ka päästeautodel ümber pöörata.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 4 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju hinnata, kui objektiivse teabe põhjal ei ole välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitseesmärgile.

Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lg 5 toodud kriteeriumitest lähtuvalt kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisust.

3. Eelhinnang

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

Planeeringuala piirneb läänest Mardihansu lahega, idast metsamaaga. Lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei

planeerita. Kuna kaitsealale ehitustegevus ei laiene, siis eeldatav mõju sellele puubub. Planeeritava hoonestusala ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusele põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses.

Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Öngu küla "süda" asub alast ca 3 km kaugusel.

Kogu vana taluõue hoonestus on hävinud, säilinud on vundamendid. Planeeringuga moodustatakse 5460 m² suurune õueala ehitistealuse pinnaga kokku 1100 m². Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Kõlvikuliselt koosseisult on planeeringualal tegemist vana talukohaga. Mardihansu lahega piirneval osal on tegemist rannalaga, kus kasvab pilliroog, ca 2 ha on kaetud metsaga ja ca 4 ha loodusliku rohumaaga. Maavarasid planeeringualal ei asu.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal.

3.2. Tegevuse iseloom, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning piirkonna teised tegevused.

Ehitisregistri andmetel asuvad Pikaranna katastriüksusel abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttegaabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuga muudetakse olemasolev 100% maatulundusmaa sihtotstarve 5% ärimaaks (majutusehitiste maa) ja 95% maatulundusmaaks. Planeeringuga moodustatakse 5460 m² suurune õueala ehitistealuse pinnaga kokku 1100 m². Planeeritavasse majutushoonesse kavandatakse 10 tuba, kus on võimalik korraga majutada 20 inimest, kellele lisanduvad mõned klienditeenindajad. Ehk et tegemist saab olema üsna väikese mastaabilise puhkekohaga ning selline inimeste hulk tagab minimaalse mõju loodusele. Tegemist ei saa olema turismitaluga, mida igatiks saab rentida, vaid väga hoolega valitud klientidega, kellele pakutakse võimalust võtta aeg maha ning nautida Hiiumaa ürgset loodust ja hetki iseendaga. Puhkekoha sihtrühmaks saavad olema kordumatute elamuste otsijad, kes väärtustavad Hiiumaa ainulaadsust ja eraldatust. Pakutavateks teenusteks saavad olema massaaž, fitness, jooga ja erinevad saunad. Mereranda kasutatakse supluskohana. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiumbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju. Puhkekoha rajamisel kasutatakse kõikjal, kus võimalik, looduslikke ja loodussõbralikke materjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi.

Valla üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga. Planeeringuga muudetakse valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad ühe majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringualale ligipääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed. Täiendavaid juurdepääsuteid planeeringuga ei rajata.

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

Ühe 20-kohalise majutushoone rajamine ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valgust, soojust, kiirgust, lõhna ega jäätmete teket. Eeldatavalt tekivad ühe majutushoone olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitlus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale.

3.4. Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus.

Võimalus avariilukordade 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.

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

Planeeringuala lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Öngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei planeerita. Planeeritava hoonestusala (vanale talukohale rajatav majutushoone) ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusel põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiümbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju.

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

Kuni 25-le inimesele mõeldud majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete rajamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Kuna tihedam asustus asub planeeringualast ca 3 km kaugusel, siis nii ehitustegevuse aegne kui planeeringu järgne mõju sellele puudub. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

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

Planeeritav ala asub Hiiumaa vallas Öngu külas, kus tihedam asustus on planeeringualast ca 3 km kaugusel. Lähimad majapidamised (üks püsielanikega, teine suvila) asuvad linnulennult ca 900 m kaugusel. Tegemist on hõredalt asustatud piirkonnaga, mis ongi perspektiivse puhkekoha eesmärgiks – anda oma külastajatele võimalus igapäevaelust välja lülituda ilma mistahes väliste segajateta.

Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa ümbruskaudsete püsielanike ega suvila omaniku elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei erine tavapärasest.

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

Planeeringu käigus tehtavate tegevustega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju, mis ulatub väljapoole kinnistu piire. Planeeringualast kõige lähemal, ca 900 m kaugusel, asuvad

majapidamised ei saa kavandatava tegevuse tulemusena negatiivselt mõjutatud. Samuti ei saa lähimad majapidamised häiritud ehitustegevuse ajal ega pärast seda.

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

Planeeringualal asuvad abihoone (ehr kood 120679654) ja puurkaev (ehr kood 220725778) ning on olemas liitumine elektrivõrguga ja paigaldatud maaküttekabel. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada vanale taluõuele nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeritavasse majutushoonesse kavandatakse 10 tuba, kus on võimalik korraga majutada 20 inimest, kellele lisanduvad mõned klienditeenindajad. Ehk et tegemist saab olema üsna väikese mastaabilise puhkekohaga ning selline inimeste hulk tagab minimaalse mõju loodusele. Tegemist saab olema väga hoolega valitud klientidega, kellele pakutakse võimalust võtta aeg maha ning nautida Hiiumaa ürgset loodust ja hetki iseendaga. Suuri avalikke üritusi planeeringualal ei korraldata. Puhkekoha lähiümbrusesse paigaldatakse suunatud viidad ja rajatakse teerajakesed, et vältida klientide poolt loodusele tekitatavat kahju. Puhkekoha rajamisel kasutatakse kõikjal, kus võimalik, looduslikke ja loodussõbralikke materjale. Reovee käitlemisel kasutatakse bioloogilise puhastuse süsteemi.

Maa-ameti kitsenduste kaardi järgi jääb kogu planeeringuala ranna- või kalda ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut. Valla üldplaneeringu järgi on perspektiivsel hoonestusalal tegemist detailplaneeringu kohustusega pere- ja ridaelamumaaga.

Planeeringuala piirneb läänest Mardihansu lahega, idast metsamaaga. Lõunapoolsest osast ca 8,8 ha asub Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndis, kuhu planeeringuga tegevust ei planeerita. Kuna kaitsealale ehitustegevus ei laiene, siis eeldatav mõju sellele puubub. Planeeritava hoonestusala (vana talukoht) ja looduskaitseala vahele jääb ca 100 m laiune riba, mille tõttu planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju kaitsealale. Planeeringualast ca 900 m kaugusele põhja poole jäävad Vanajõe hoiuala ja Tihu LKA Vanajõe sihtkaitsevöönd. Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda eeldatavalt neile olulist mõju. Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses.

Planeeringuga moodustatakse majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete rajamiseks 5640 m² suurune õueala ja määratakse ehitistealune pind kokku 1100 m².

Planeeringuala ei ole hetkel aktiivses kasutuses. Kuna hoonestusala moodustatakse vana talu asemele, siis on majutus- ja teenindushoone ning sellega seotud abihoonete tarbeks ala hoonestamist võimalik planeerida nii, et kavandatav tegevus ei vähenda ala väärtust ega looduslikke 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 puuduvad maavarad ja kultuuripärand. Alal ei toimu intensiivset maakasutust. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

4. Järeldus

Eelhindang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Kui detailplaneering koostatakse arvestades keskkonna- ja teiste õigusaktide nõudeid, ei kaasne detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Eelhindangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

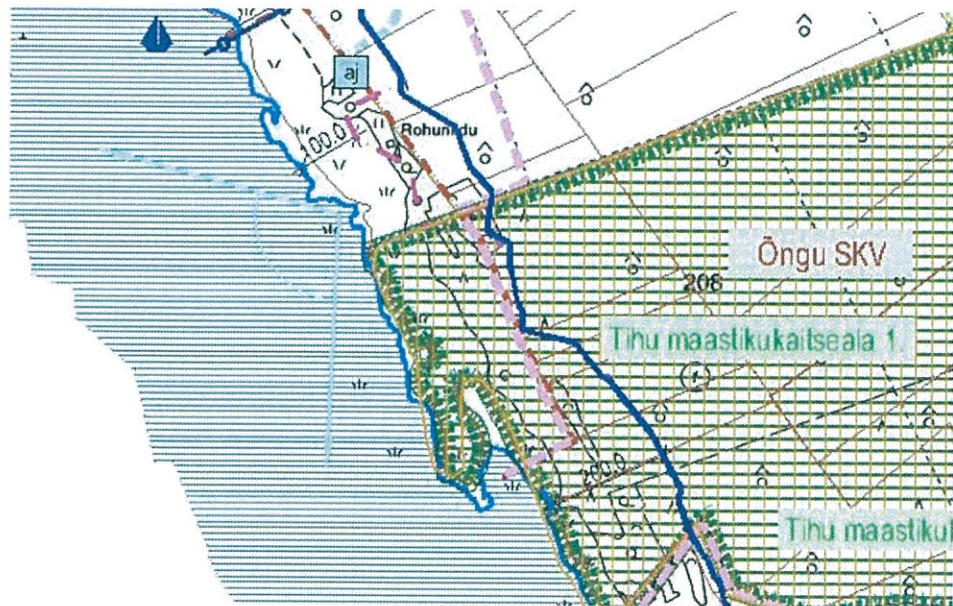
Pikaranna katastriüksuse 17501:001:0178 planeeringuala piir ja Tihu maastikukaitseala Õngu sihtkaitsevööndi piir



Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardilt Pikaranna katastriüksusel 17501:001:0178



Vähendatud ehituskeeluvöönd Pikaranna katastriüksusel 17501:001:0178 (väljavõte Emmaste üldplaneeringust)



2003 kehtestatud endise Rohuniidu (Pikaranna) detailplaneeringu põhijoonis vähendatud ehituskeeluvööndiga

