



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

17. veebruar 2022 nr 36

Kaupluse ja Hansupoe detailplaneeringu koostamise algatamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Emmaste osavallas

Planeerimisseaduse § 77 lg-te 1, 4, 5 ja 6, § 124 lg-te 6 ja 10, § 125 lg 2, § 142 lg 1 p 2 ja lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg-te 3 ja 6 ning § 35 lg-te 3 ja 5, Hiiumaa Vallavolikogu 19.04.2018 otsuse nr 54 „Planeerimisvaldkonna küsimuste lahendamise volitus“ ning esitatud taotluse alusel

1. Algatada Kaupluse ja Hansupoe detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeritav maa-ala hõlmab mõlemat kinnistut, Hiiumaa vallas Jausa külas asuvat Kaupluse kinnistut (katastritunnus 17502:001:1040, pindala 1206 m², sihtotstarve 100% ärimaa, registriosa nr 383633) ja Hansupoe kinnistut (katastritunnus 17502:001:0149, pindala 4963 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registriosa nr 784733).
2. Kinnitada Kaupluse ja Hansupoe kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 1).
3. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Hiiumaa Vallavalitsus (Hiiu maakond Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja, 462 2444) ning kehtestaja on Hiiumaa Vallavolikogu (Hiiu maakond Hiiumaa vald Kärdla Keskväljak 5a, 463 6082).
4. Anda detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise õigus üle huvitatud isikule.
5. Mitte algatada Jausa külas asuvatel Kaupluse ja Hansupoe kinnistutel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. 09.12.2021 koostatud eelhinnangu (lisa 2) kohaselt ei kaasne detailplaneeringuga olulist negatiivset keskkonnamõju ning täiendavate uuringute läbiviimine ei ole vajalik.
6. Avaldada detailplaneeringu algatamise teade ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 14 päeva jooksul algatamisest Ametlikes Teadaannetes ja Hiiumaa valla veebilehel, 30 päeva jooksul ajalehes Hiiu Leht 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

Hiiumaa vallas Jausa külas asuvate Kaupluse ja Hansupoe kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad

1. Detailplaneeringu koostamise alusdokumendid

- 1.1 Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 23.11.2021)
- 1.2 Hiiu maakonnaplaneering
- 1.3 Emmaste valla üldplaneering
- 1.4 Rahandusministeeriumi 07.01.2022 kiri nr 14-11/8961-2
- 1.5 Transpordiameti 10.01.2022 kiri nr 7.1-2/21/29760-2
- 1.6 Keskkonnaameti 14.01.2022 kiri nr 6-5/21/26211-2
- 1.7 Päästeameti 17.12.2021 kiri nr 7.2-3.4/9598-2

2. Olemasolev olukord ja planeeringuala üldiseloomustus

Planeeringualana mõistetakse Kaupluse ja Hansupoe kinnistuid (joonis 1)

Planeeringuala andmed:

Katastritunnus	17502:001:1040, 17502:001:0149
Liidetavate katastriüksuste pindalad:	1206 m ² , 4963 m ²
Planeeritavate katastriüksuste sihtotstarve	elamumaa 100%
Kinnistusraamatu registriosa nr	383633, 784733

Planeeritavatest katastriüksustest on Kaupluse kü hoonestatud.

Emmaste valla üldplaneeringu järgi asuvad Kaupluse ja Hansupoe katastriüksused detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Emmaste valla üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Emmaste valla üldplaneeringu muutmiseks, sest Kaupluse ja Hansupoe kinnistute liitmise tulemusena jääb krundi suurus alla 1 ha (6169 m²). Üldplaneeringu muutmine kinnistu suuruse vähendamise osas ja kinnistute liitmine on põhjendatud, sest hoonestatud Kaupluse kü-l asub küll endine TÜ kauplusehoone, kuid ainult sellele krundile ei ole võimalik määrata hoonestusala ega ehitusõigust elamule ja abihoonetele, sest krunt on liiga väike. Hansupoe kü on hoonestamata. Nende kahe kinnistu liitmise tulemusena moodustuvale elamukrundile on võimalik määrata hoonestusala elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Kuna planeeringuala (joonis 1) asub tihedalt asustatud Jausa külas, kus olemasolevad majapidamised paiknevad ajalooliselt üksteise kõrval teede ääres, siis ühe alla 1 ha suuruse olemasoleva hoonestusega krundi moodustamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks moodustatav hoonestusala on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Üldplaneeringu järgi asub Kaupluse kü perspektiivsel pereelamumaal. Hansupoe kü hoonestusalal ei ole perspektiivset sihtotstarvet määratud ehk et tegemist on nn „valge alaga“. Planeeritav hoonestusala jääb Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi (joonis 2) alusel osaliselt 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaantee kaitsevööndisse, elektripaigaldise kaitsevööndisse ja Jausa jõe ranna või kalda piiranguvööndisse. Maa sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks. Planeeritavale alale toimub ligipääs 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste

riigimaanteelt ja 12147 Uue-Jausa riigimaanteelt. Planeeringuga täiendavaid mahasõite ei planeerita.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Jausa II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale, kuid kuna ala on osaliselt hoonestatud ja uuele krundile planeeritakse üks elamu ja kuni kolm abihoonet, siis ala väärtus ei kahane. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada. Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Alal ei ole teada kaitsealuste liikide elupaiku. Lähim Natura ala (Jausa loodusala, Keskkonnaregistri kood RAH0000499) jääb planeeringualast ca 40 m kaugusele, teisele poole 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteed. Jausa loodusala kattub antud piirkonnas I kaitsekategooriasse kuuluva liigi euroopa naaritsa (Mustela lutreola) kaitseks moodustatud Jausa jõe euroopa naaritsa püsielupaigaga. Püsielupaigana on võetud kaitse alla Jausa jõgi koos 50 m laiuse kaldavööndiga veekogu mõlemal kaldal. Arvestades, et planeeringuala ja Natura ala vahele jääb riigimaantee ning teised majapidamised, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju Natura-alale või I kaitsekategooria liigi püsielupaigale

Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

Joonis 1 Planeeringuala asukoha skeem (väljavõte Maa-ameti ortofotolt)



3. Planeeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kaupluse ja Hansupoe kinnistute liitmine üheks kinnistuks, millele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnovõrkude väljehitamiseks vajaminevate koridoride määramisega ning parkimiskorralduse ja liikluse lahendamine; sihtotstarbe muutmine 100% elamumaaks. Planeeringuga tehakse ettepanek Emmaste valla üldplaneeringu muutmiseks lubades moodustada alla 1 ha (6169 m²) suuruse krundi. Kuna Kaupluse kinnistu on hoonestatud, siis planeeritav ala ei mõjuta eriti ümbritsevat looduskeskkonda.

4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

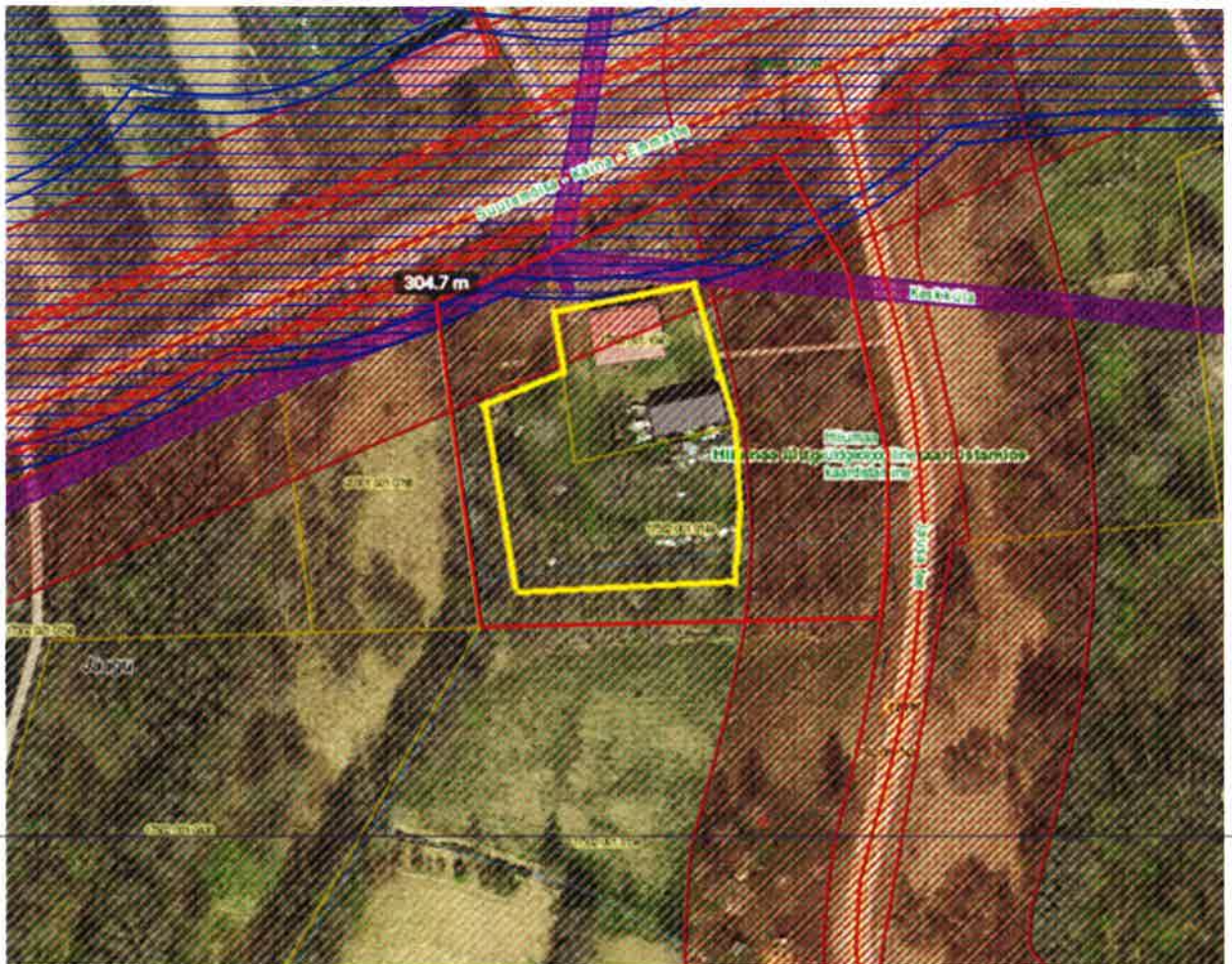
4.1 Planeeritava maa-ala kinnistute liitmine

Planeeringuga liidetakse Kaupluse ja Hansupoe kinnistud üheks kinnistuks, millele planeeritakse uus hoonestusala ja ehitusõigus (joonis 4).

4.2 Krundi ehitusõiguse määramine ja hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga määratakse perspektiivsel hoonestusalal hoonestusala ja ehitusõigus ühele elamule ja kuni kolmele abihoonele koos peamiste arhitektuursete tingimustega. Hoonestusala piiritlemisel arvestada kehtivate kitsendustega. Maa kasutamise sihtotstarve määrata planeeringuga.

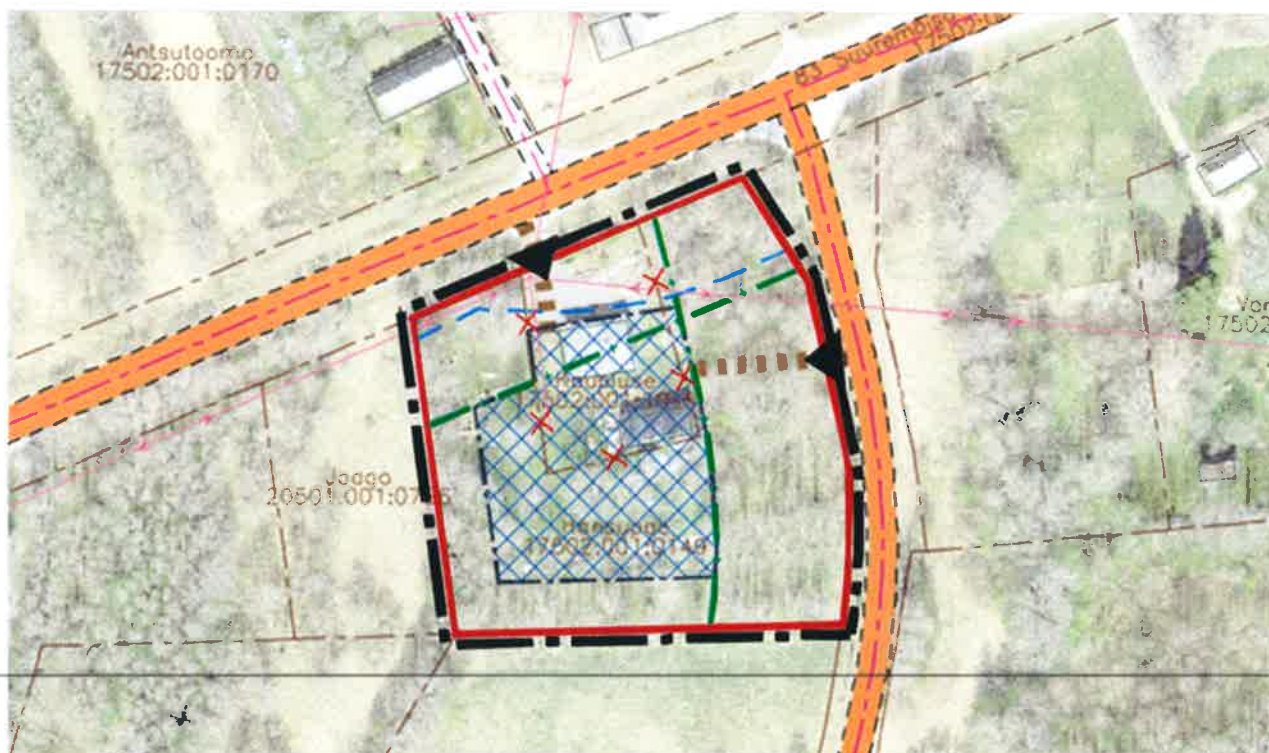
Joonis 2 Planeeringuala koos perspektiivse hoonestusalaga (piiritletud kollasega) Maa-ameti kitsenduste kaardil



Joonis 3 Väljavõte Emmaste valla üldplaneeringust



Joonis 4 Detailplaneeringu eskiislahendus



Detailplaneeringu koostamise eeldatav ajakava:

Tegevus	Aeg
Detailplaneeringu lähteseisukohtade koostamine ja seisukohtade küsimine	veebruar 2022
Detailplaneeringu algatamine	märts 2022
Tehniliste tingimuste hankimine ja planeeringulahenduse vormistamine planeeringust huvitatud isiku poolt valitud planeerija poolt	märts – september 2022
Planeeringulahenduse või eskiisi esitamine osavallakogule ülevaatamiseks ning vajalike paranduste sisseviimine	oktoober-november 2022
Detailplaneeringu kooskõlastamine ametiasutuste ja võrguvaldajatega	detsember 2022 – jaanuar 2023
Detailplaneeringu vastuvõtmine vallavolikogu poolt ning avaliku väljapaneku käigus ettepanekute ja vastuväidete kogumine ning avaliku arutelu korraldamine	veebruar - juuli 2023 (avalik väljapanek vähemalt 30 päeva)
Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel muudatuste sisseviimine detailplaneeringusse	august 2023
Rahandusministeeriumi poolt detailplaneeringu heakskiitmine	september-oktoober 2023
Planeeringu kehtestamine vallavolikogu poolt, kui ei ole tekkinud olulisi huvide konflikte või arvestatavat avalikust huvist tulenevaid vastuväiteid	november 2023

4.3 Hoone olulisemate arhitektuurinõuete ning rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine

Planeeringulahendus peab looma eeltingimused energiasäästlike ja kaasaegsete, maastikule sobivate hoonete projekteerimiseks. Detailplaneeringu arhitektuuri-, ehitus- ja kujundusnõuete määramisel arvestada, et:

- ühele krundile on lubatud püstitada üks elamu ja kuni 3 abihoonet
- hoonestuse korruselisus: elamul kuni 2, abihoonetel kuni 1; ehitiste suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m;
- ehitusmaterjali, hoonestuse mahu ja kujunduse valikul tuleb lähtuda energiatõhususe põhimõttest;
- hoone projekteerimisel ja ehitamisel eelistada naturaalseid materjale, vältida imiteerivaid materjale;
- hoonete projekteerimisel lähtuda konkreetse piirkonna ehituslikest traditsioonidest.

Suurim lubatud ehitisealune pind ja krundi täisehituse % määrata planeeringuga

4.4. Liikluskorralduse määramine

4.4.1. Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda Transpordiameti 10.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/29760-2 esitatud seisukohtadest.

4.5. Haljastuse, maapinna kuivenduse ja heakorra põhimõtete määramine

Krundi haljastuse planeerimisel arvestada ümbritseva looduskeskkonnaga.

Planeeringuga näha ette tingimused jäätmekäitluse ja piirete osas.

4.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohtade määramine

Planeeritaval 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 ettevõttelt.

4.7. Kujade määramine

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

4.8. Servituutide vajaduse määramine

Planeeringuga määrata servituutide vajadused ja nende ulatused.

4.9. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Määrata kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

4.10. Tuleohutuse tagamine

4.10.1. Määrata ja lahendada detailplaneeringu alal vajalik tuletõrje veevarustus vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

4.10.2. Arvestada planeeringus juurdepääsuteede kandevõime, pöörderaadiused ja laiused, arvestades tuletõrjetehnika võimalusi (vastavalt 20t, 18,5m ja 3,5m)

4.11. Muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine

Vajadusel koostada kitsenduste kaart.

5. Detailplaneeringu koostamine

5.1. Detailplaneeringu koostamise korraldamine ja eeldatav ajakava

Detailplaneeringu koostamise korraldajaks on Emmaste Osavalla Valitus. Detailplaneeringu koostajaks võib olla planeerimisseaduse § 4 lg 5 nõuetele vastav spetsialist (edaspidi planeerija), kes on suuteline täitma § 4 lg 6 toodud nõudeid.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning seatakse tingimused võimalike mõjude levendamiseks. Kui menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks ja mõjude hindamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha.

5.2. Detailplaneeringu vormistamine

Detailplaneering peab vastama planeerimisseaduses ja Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses 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). Jooniste vormistamisel lähtuda Siseministeeriumi poolt 2013 aastal välja töötatud ruumilise planeerimise leppemärkidest. Asendiplaan koostada mõõtkavas M 1:5000 või M 1:10000 planeeritava ala tähistamisega. Detailplaan koostada mõõtkavas M 1:500 või M 1:1000 kinnistu piiridega, kus geodeetiline alus on mõõdistatud ehitusõigusega alale.

Detailplaanil määrata tehnovõrkude (elekter, side, vesi, kanalisatsioon) ja teede paigutus ning perspektiivsed ühendused piirkonna välisvõrkudega, ehitiste soovituslikud asukohad krundil ja neile esitatavad nõuded, jäätmekäitlus, haljastus

- Ruumiline illustratsioon (visualiseering, mis võimaldab igaühel luua seose planeeringuala paigutuse, asukoha ja kavandatud ruumiliste muutustega) lisada enne detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks esitamist.
- Lisad (koostamise käigus kogutud dokumendid, fotod, uuringud, kirjavahetus ja teated).
- Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek

5.3. Täiendavad uuringud

Algatamisel teadaoleva info põhjal täiendavate uuringute läbiviimise vajadus puudub. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

5.4. Koostöö planeeringu koostamisel

Planeeringu koostamise korraldaja kavandab tehnovõrkude lahenduse koostöös maa-alal olemasolevate või sinna kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajatega. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule. Planeeringu koostamise korraldaja kaasab planeeringu koostamisse planeeringuala naabruses asuvate kinnisasjade omanikud ja teised huvitatud isikud, kelle maakasutust planeeritava tegevuse elluviimine võib mõjutada. Kokkuvõtte tehtud koostööst esitada seletuskirjas, kirjalik koostöö kinnitus lisada planeeringule.

5.5. Detailplaneeringu kooskõlastamine

Detailplaneering esitada Emmaste Osavalla Valitsusele valitsusasutustega kooskõlastamiseks digitaalselt. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee

Detailplaneering kooskõlastatakse:

- Päästeameti Lääne Päästkeskus
- Keskkonnaamet - planeering on üldplaneeringut muudev, koostatud on eelhindang keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta
- Transpordiamet – planeeringuala asub osaliselt riigimaantee kaitsevööndis

Planeeringu menetlusse kaasatakse Rahandusministeerium, Elektrilevi OÜ, piirinaabrid. Sõltuvalt detailplaneeringu sisust on võimalikud täiendavad kooskõlastused, mille määrab Rahandusministeerium.

5.6. Detailplaneeringu vastuvõtmine

Kooskõlastatud detailplaneering esitada Hiiumaa Vallavolikogule vastuvõtmiseks digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner koos kaaskirjaga saata e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

5.7. Detailplaneeringu kehtestamine

Enne detailplaneeringu kehtestamist Hiiumaa Vallavolikogu poolt tuleb detailplaneering esitada digitaalselt (.pdf ja .dwg formaadis) ja paberkandjal ühes eksemplaris. Digitaalselt allkirjastatud failide konteiner saata koos kaaskirjaga e-posti aadressile emmaste@hiiumaa.ee ja pabertoimik aadressile Hiiumaa vald Emmaste küla Vallamaja.

Kui detailplaneeringusse tehakse muudatusi, mis muudavad planeeringu põhilahendust, korratakse osaliselt detailplaneeringu menetlust. Menetluse kordamise vajadust tuleb hinnata ka detailplaneeringu osalisel kehtestamisel.

**ajakava on ligikaudne ning koostatud eeldusel, et detailplaneeringu koostamisel ei ilmne planeeringu koostamist takistavaid või pidurdavaid asjaolusid ning ei teki olulisi planeeringuvaidlusi*

Lähteseisukohad koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post

462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

EELHINNANG

Hiiumaa vallas Jausa külas asuvate Kaupluse ja Hansupoe kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.

Emmaste

09.12.2021

1. Kavandatav tegevus ja planeeringuala üldandmed

Vastavalt Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusele kavandatakse Hiiumaa vallas Jausa külas asuvate Kaupluse (katastritunnus 17502:001:1040, registriosa nr 383633, pindala 1206 m², sihtotstarve 100% ärimaa) ja Hansupoe (katastritunnus 17502:001:0149, registriosa nr 784733, pindala 4963 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistute planeeringuga liita kinnistud üheks kinnistuks, millele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega, lahendatakse juurdepääs krundile ning määratakse haljastuse-, heakorra- ja keskkonnaningimused. Planeeringualana käsitletakse mõlemat kinnistut tervikuna.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Emmaste valla üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Emmaste valla üldplaneeringu muutmiseks, sest Kaupluse ja Hansupoe kinnistute liitmise tulemusena jääb krundi suurus alla 1 ha (6169 m²). Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, sest hoonestatud Kaupluse kü-1 asub küll endine TÜ kauplusehoone, kuid sinna ei ole võimalik määrata hoonestusala ega ehitusõigust elamu ja abihoonete tarbeks, sest krunt on liiga väike. Hansupoe kü on hoonestamata. Üldplaneeringu järgi asub Kaupluse kü perspektiivsel pereelamumaal, Hansupoe kü hoonestusalal ei ole perspektiivset sihtotstarvet määratud ehk et tegemist on nn „valge alaga“. Planeeritav hoonestusala jääb Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi (joonis 2) alusel osaliselt 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaantee kaitsevööndisse, elektripaigaldise kaitsevööndisse ja Jausa jõe ranna või kalda piiranguvööndisse. Maa sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks. Planeeritavale alale toimub ligipääs 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteelt ja 12147 Uue-Jausa riigimaanteelt. Planeeringuga täiendavaid mahasõite ei planeerita.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Jausa II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale, kuid kuna ala on osaliselt hoonestatud ja uuele krundile planeeritakse üks elamu ja kuni kolm abihoonet, siis ala väärtus ei kahane. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Kuna planeeringuala (joonis 1) asub tihedalt asustatud Jausa külas, kus olemasolevad majapidamised paiknevad ajalooliselt üksteise kõrval teede ääres, siis ühe alla 1 ha suuruse olemasoleva hoonestusega krundi moodustamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem.

Ühele krundile moodustatav hoonestusala on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuala perspektiivne hoonestusala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

2. Eelhinnangu õiguslik alus

Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lõikele 6 ja § 142 lõikele 6 tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest. Seetõttu analüüsitakse käesoleva eelhinnangu punktis 3 KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriumidest 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.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Jausa II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale, kuid kuna ala on osaliselt hoonestatud ja uuele krundile planeeritakse üks elamu ja kuni kolm abihoonet, siis ala väärtus ei kahane. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Planeeritav hoonestusala jääb Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi (joonis 2) alusel osaliselt 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaantee kaitsevööndisse, elektripaigaldise kaitsevööndisse ja Jausa jõe ranna või kalda piiranguvööndisse. Maa sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks. Planeeritavale alale toimub ligipääs 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteelt ja 12147 Uue-Jausa riigimaanteelt. Planeeringuga täiendavaid mahasõite ei planeerita.

Kaupluse kü on hoonestatud (kü-l asub endine TÜ kauplusehoone, mis on amortiseerunud). Hansupoe kü on hoonestamata moodustades kõlvikuliselt koosseisult osaliselt metsamaast ja osaliselt looduslikust rohumaast. Üldplaneeringu järgi asub Kaupluse kü perspektiivsel pereelamumaal, Hansupoe kü hoonestusala ei ole perspektiivset sihtotstarvet määratud ehk et tegemist on nn „valge alaga“.

Planeeringuala ala asub Jausa külas, kus majapidamised paiknevad ajalooliselt üksteise kõrval tee ääres. Ühe hoonestusala juurde tekitamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Ühele krundi moodustatav hoonestusala on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuala ei asu kaitse- ega hoiualal. Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

Piirkonna lähiümbruse hoonestuse moodustavad nii aastaringses kui hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga.

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

Hiiumaa Vallavalitsusele esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise taotluse ja selle lisade alusel on kavandatava detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kaupluse ja Hansupoe kinnistute

liitmise tulemusena tekkivale ühele katastriüksusele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine elamule ja kuni kolmele abihoonetele. Detailplaneeringu taotluse andmetel kavandatakse püstitada uus eluhoone, mis ei erine tavapärastest eluhoonetest. Lähipiirkonnas asuvad alalises ja hooajalises kasutuses olevad elamud. Ühe elamukrundi lisamine ei mõjuta oluliselt väljakujunenud keskkonda. Planeeringuga muudetakse maa sihtotstarve 100% elamumaaks.

Planeeringuga muudetakse Emmaste valla üldplaneeringut lubades moodustada alla 1 ha suurust krunti. Olulisi muudatusi võrreldes kehtiva üldplaneeringuga tehnoloogias, loodusvarade kasutamises, jäätme- ja energiamahukuses ei kavandata. Eeldatavalt tekivad ühe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

Ühe elamukrundi moodustamine ei suurenda oluliselt vee, pinnase ega õhu saastatust, müra, vibratsiooni, valguse, soojuse, kiirguse, lõhna ega jäätmete teket. Eeldatavalt tekivad ühe majapidamise olmejäätmed, mis tuleb sorteerida ja anda üle jäätmekäitlejale. Jäätmekäitus toimub vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Suureneb jäätmete hulk, kuid kui neid vastavalt seadusele käidelda, siis ei kaasne ohtu keskkonnale. Müratase võib suurened ehitustegevuse käigus, kuid see on ajutine. Edaspidine hoonete ekspluateerimine mürataset ei suurenda.

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 ei paikne ühelgi Natura alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Alal ei ole teada kaitsealuste liikide elupaiku.

Lähim Natura ala (Jausa loodusala) jääb planeeringualast ca 40 m kaugusele, teisele poole 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteed. Jausa loodusala kattub antud piirkonnas I kaitsekategooriasse kuuluva liigi euroopa naaritsa (Mustela lutreola) kaitseks moodustatud Jausa jõe euroopa naaritsa püsielupaigaga. Püsielupaigana on võetud kaitse alla Jausa jõgi koos 50 m laiuse kaldavööndiga veekogu mõlemal kaldal. Arvestades, et planeeringuala ja Natura ala vahele jääb riigimaantee ning teised majapidamised, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju Natura-alale või I kaitsekategooria liigi püsielupaigale.

Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

Piirkonna lähiümbruse hoonestuse moodustavad nii aastaringses kui hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga.

Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

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

Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Alal ei ole teada kaitsealuste liikide elupaiku.

Lähim Natura ala (Jausa loodusala) jääb planeeringualast ca 40 m kaugusele, teisele poole 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteed. Jausa loodusala kattub antud piirkonnas I kaitsekategooriasse kuuluva liigi euroopa naaritsa (Mustela lutreola) kaitseks moodustatud Jausa jõe euroopa naaritsa püsielupaigaga. Püsielupaigana on võetud kaitse alla Jausa jõgi koos 50 m laiuse kaldavööndiga veekogu mõlemal kaldal. Arvestades, et planeeringuala ja Natura ala vahele jääb riigimaantee ning teised majapidamised, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju Natura-alale või I kaitsekategooria liigi püsielupaigale.

Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub. Piirkonna lähiümbruse hoonestuse moodustavad nii aastaringses kui hooajalises kasutuses olevad elamud. Planeeritaval alal kultuuripärandit ei esine. Tegemist on kaitstud põhjaveega alaga. Kui ehitustööde käigus teostatavate tööde tegemisel järgitakse seadustest tulenevaid nõudeid, ei ole kavandatav tegevus olulise mõjuga.

3.6. Kavandatava tegevusega kaasneva mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus, sagedus ja pöördumus, toime, kumulatiivsus ja piiriülene mõju ning mõju ilmnemise tõenäosus, eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Kavandatav maastikupildi muutus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Kavandatava elamukrundi suurus on küll vastuolus üldplaneeringus kehtestatud minimaalse krundi (1,0 ha) nõudele, kuid kuna ala on osaliselt hoonestatud, siis ala väärtus sellega seoses ei kahane. Ühe hoonestusala (elamu + kuni 3 abihoonet) moodustamise tagajärjel tekkiv võimalik mõju loodusele ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Ehitustegevus võib ajutiselt häirida naabreid, kuid antud mõju on lühiajaline ning tööde teostamise aega valides saab negatiivset mõju vähendada või vältida. Piiriülest ja kumuleeruvat keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne

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

Planeeritav ala asub Hiiumaa vallas Jausa külas, kus kõik majapidamised on asustatud. Lähimad naabrid asuvad ca 60 m kaugusel. Planeeritava tegevuse tagajärjel ei saa ei elanike elu häiritud ega ole seatud ohtu nende tervis. Jäätmemajandust korraldatakse vastavalt kehtivale Hiiumaa valla jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus õnnetuste esinemiseks ei esine tavapärasest.

4. Järeldus

Eelhindang võimaldab järeldada, et kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga ja KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest tegevus on kooskõlas üldplaneeringus toodud nõuetega. Arvestades, et planeeringuala ja Natura ala vahele jääb riigimaantee ning teised majapidamised, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju Natura-alale või I kaitsekategooria liigi püsielupaigale. Kuna planeeringuga kavandatava tegevuste mõju ei ulatu Natura aladeni, siis ei ole Natura eelhindamine vajalik.

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

Eelhindangu koostas:

maa- ja ehitusspetsialist Pilvi Post
462 2445, pilvi.post@hiiumaa.ee

Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse
„Kaupluse ja Hansupoe detailplaneeringu
koostamise algatamine ning keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmise
Emmaste osavallas“ juurde

Hiiumaa Vallavalitsusele on esitatud taotlus detailplaneeringu algatamise kohta Hiiumaa vallas Jausa külas asuvatel Kaupluse, katastritunnusega 17502:001:1040, pindalaga 0,1 ha, sihtotstarbega 100% ärimaa ja Hansupoe, katastritunnusega 17502:001:0149, pindalaga 0,5 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, kinnistutel eesmärgiga liita kinnistud üheks kinnistuks, millele määratakse hoonestusala ja ehitusõigus ühe elamu ja kuni kolme abihoone püstitamiseks koos nende juurde kuuluvate tehnosüsteemidega. Planeeringualana käsitletakse mõlemat kinnistut tervikuna.

Planeeringuala asub vastavalt Emmaste Vallavolikogu 30.09.2005 määrusega nr 39 kehtestatud Emmaste valla üldplaneeringule detailplaneeringu kohustusega hajaasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud minimaalseks ehitusõigusega krundi suuruseks 1 ha. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek Emmaste valla üldplaneeringu muutmiseks, sest Kaupluse ja Hansupoe kinnistute liitmise tulemusena jääb krundi suurus alla 1 ha (6169 m²). Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, sest hoonestatud Kaupluse kü-l asub küll endine TÜ kauplusehoone, kuid sinna ei ole võimalik määrata hoonestusala ega ehitusõigust elamu ja abihoonete tarbeks, sest krunt on liiga väike. Hansupoe kü on hoonestamata. Üldplaneeringu järgi asub Kaupluse kü perspektiivsel pereelamumaal, Hansupoe kü hoonestusalal ei ole perspektiivset sihtotstarvet määratud ehk et tegemist on nn „valge alaga“. Planeeritav hoonestusala jääb Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardi (joonis 2) alusel osaliselt 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaantee kaitsevööndisse, elektripaigaldise kaitsevööndisse ja Jausa jõe ranna või kalda piiranguvööndisse. Maa sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks. Planeeritavale alale toimub ligipääs 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteelt ja 12147 Uue-Jausa riigimaanteelt. Planeeringuga täiendavaid mahasõite ei planeerita.

Hiiu maakonnaplaneeringu järgi jääb planeeringuala Jausa II klassi kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku alale, kuid kuna ala on osaliselt hoonestatud ja uuele krundile planeeritakse üks elamu ja kuni kolm abihoonet, siis ala väärtus ei kahane. Täiendavaid uuringuid ei ole vaja teostada.

Planeeringuala ala asub Jausa külas, kus majapidamised paiknevad üksteise kõrval tee ääres. Ühe hoonestusala juurde tekitamise tulemusena ei rikuta vaadet ega üldist külamiljööd tänasest eriliselt rohkem. Ühele krundile moodustatav hoonestusala on võimalik paigutada nii, et ei väheneks ala väärtus. Planeeringuga soovitatakse perspektiivsed hooned sobitada loodusesse nii, et ei tekiks häirivat ebakõla ning et maastiku väärtus piirkonnas ei kahaneks.

Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Alal ei ole teada kaitsealuste liikide elupaiku.

Lähim Natura ala (Jausa loodusala) jääb planeeringualast ca 40 m kaugusele, teisele poole 83 Suuremõisa-Käina-Emmaste riigimaanteed. Jausa loodusala kattub antud piirkonnas I kaitsekategooriasse kuuluva liigi euroopa naaritsa (Mustela lutreola) kaitseks moodustatud Jausa jõe euroopa naaritsa püsielupaigaga. Püsielupaigana on võetud kaitse alla Jausa jõgi koos 50 m laiuse kaldavööndiga veekogu mõlemal kaldal. Arvestades, et planeeringuala ja Natura ala vahele jääb riigimaantee ning teised majapidamised, ei ole eeldada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju Natura-alale või I kaitsekategooria liigi püsielupaigale.

Lähim hoiuala (Väinamere hoiuala) asub ca 950 m kaugusel, mille tõttu eeldatav mõju hoiualale puudub. Ühe moodustatava elamukrundi eeldatav mõju hoiualale on väike või puudub.

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

09.12.2021 koostatud Kaupluse ja Hansupoe 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.